

Detaljregulering av Åsgårdstrandsveien 384

Planbeskrivelse

PlanID: 3905 20210211

Tilhørende plankart: 27.08.2024

Tilhørende planbestemmelser: 30.09.2024

Andre rettslig bindende plandokumenter: Eierform-kart datert 27.08.2024

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	26.04.2024	059/24
Vedtatt reguleringsplan	05.11.2025	134/25
Endring av reguleringsplan		

Tilføyelser i planbeskrivelsen etter offentlig ettersyn:

Til offentlig ettersyn kom det en uttalelse om at flere pinnsvin er observert i og i nærheten av planområdet. Pinnsvin har de siste årene hatt en reduksjon i populasjonsstørrelse, og ble for første gang tatt med på rødlista til Artsdatabanken i 2021. Arten er registrert som nært truet, og på Artsdatabankens informasjonsside står det at økt veibygging, økt biltrafikk, nedbygging av grønne lunger og boligfortetting bidrar til å redusere artens leveområder og overlevelsesmuligheter. Planforslaget innebærer fortetting i et mindre boligområde, og vil følgelig medføre økt trafikk og mindre vegetasjon og færre ubebygde arealer. På bakgrunn av dette oppfordres det til å ta hensyn til, og legge til rette for, pinnsvinet i den videre prosjekteringen og realiseringen av dette tiltaket.

Forslag til detaljregulering av Åsgårdstrandsveien 384 m.fl (PlanID 20210211)

Forslagsstiller: Åsgårdstrandsveien 384 AS v/ Morten Glenna & Terje Haugum.

Adresse: Movikveien 55, 3135 Torød

E-mail: morten@glconsulting.no

Plankonsulent: MjøsPlan AS v/ Line Irene Danielsen og Gaute Fitje Sleire

Adresse: Storgata 150, 2390 Moelv.

E-post: lineirene@mjosplan.no og gaute@mjosplan.no

Utarbeidet: 30.12.2022

Sist revidert: 31.01.2024

Planbeskrivelse

Innhold

Innhold	2
1 Bakgrunn	2
2 Planstatus og rammebetingelser	3
3 Beskrivelse av planområdet	5
4 Beskrivelse av planforslaget	17
5 Konsekvensutredning	39
6 Planforslagets virkninger for omgivelsene	40
7 Medvirkning	47
Vedlegg	64

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

I SAK 163/21 er det tidligere søkt om oppføring av tre eneboliger på gnr/bnr 126/34 og 126/39, men ble avslått med hjemmel i kommuneplanens krav til regulering.

Komplett planforslag ble sendt til kommunen 30.06.2023 og behandlet i utvalg for plan og bygg 25.08.2023 (sak 152/23). Planforslaget ble ikke sendt til offentlig ettersyn. Det foreligger nå et revidert planforslag med nye løsninger.

I det første planforslaget var intensjonen å oppføre to kjedehus hver innenfor BK1-2. Det ble benyttet feil boligformål (frittliggende småhusbebyggelse). Riktig benevnelse for denne type bebyggelse er konsentrert småhusbebyggelse. Endringen påvirker ikke antall boenheter, utnyttelsesgraden er lavere for to av feltene og det samme for ett av feltene. Det er tilrettelagt for mulighet til mer uteoppholdsareal innenfor BK2 ifølge illustrasjonsplanen ettersom størrelsen på boligene er redusert. Den er ingen endringer for BK1 foruten omgjøring til benevnelsen «konsentrert småhusbebyggelse» og en liten reduksjon i utnyttelsesgraden. Innenfor BK3 er det justert fra tre frittliggende eneboliger til rekkehus med tre boenheter for å ivareta avstand mot landbruk og skogsareal. I tillegg ble det foreslått rekkehus for dette området i det politiske møtet.

Det er ikke økonomisk forsvarlig å redusere antall boenheter med tanke på byggekostnader, renter og lignende. Utbyggingen vil også bidra til å dekke noe av behovet for flere boliger i område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget har fulgt opp mange av kommunens krav og anbefalinger fra saksfremlegget og tilbakemelding til nytt planforslag datert 12.01.2024. Utnyttelsesgraden følger nå illustrasjonsplanen og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus innenfor BK1-2 og rekkehus innenfor BK3. Det er primært tenkt oppføring av 3 boenheter til sammen på gnr/bnr 126/39 og 126/34 (BK3), 2 boenheter på gnr/bnr 126/26 (BK1) og 2 boenheter på 126/54 (BK2). Området tilføres totalt inntil 7 nye boenheter. Øvrige gnr/bnr som er berørt av planavgrensningen er av hensyn til adkomst og mulighetsrom.

Kapittel 4 og 6 redegjør for de nye løsningene og konsekvenser/virkninger av planforslaget.

Det legges opp til et godt leke- og uteoppholdsareal som er godt plassert mellom den nye bebyggelsen. Hensynet til naboene er søkt ivaretatt så langt dette har vært mulig, slik at det fortsatt vil være et godt bomiljø for både eksisterende og nye beboere i området.

1.3 Planprosessen hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 16.12.2021.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 18.01.2022 (annonser, brev).
- Utkast til planforslag 30.12.2022 – Tilbakemelding 09.03.2023.
- Revidert planforslag 21.04.2023 – Tilbakemelding 15.06.2023.
- Politisk behandling i utvalg for plan og bygg 25.08.2023 (sak 152/23).
- Utkast nytt planforslag 14.12.2023 – Tilbakemelding 12.01.2024.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Styrking av barn og unges interesser (RPR)

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf (universell utforming).

Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden, Østfold, Akershus, Oslo, Buskerud, Vestfold og Telemark.

Innenfor retningslinjenes geografiske virkeområde skal naturverdier, kulturminneverdier og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning, til beste for befolkningen i dag og i fremtiden.

2.2 Kommuneplan/Byplan/kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, plankart, bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel gjelder forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den omfatter alt areal i kommunen, både land- og vannareal. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. I vedtatt plan er plankart og bestemmelser juridisk bindende slik at arealbruk og tiltak som er i strid med planen ikke er tillatt. Retningslinjene gir veiledning om planens intensjoner og holdepunkter for hvordan den skal praktiseres.

Planområdet er primært avsatt til boligbebyggelse. Noe LNF-areal ble innlemmet i tilknytning til adkomstvegen ved søndre sving (del av gnr/bnr 126/3), men det har vist seg at det ikke var behov for det likevel, så dette er tatt ut. Østlige delen av 126/26 ligger innenfor 100 m beltet for strandsonen.

Viktige føringer:

§1.5 Krav til tekniske løsninger – overvannshåndtering

§1.8 Byggegrenser – Byggegrense og buffersone mot landbruksareal

§1.9 Barn og unges interesser

§1.10 Universell utforming

§1.11 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse

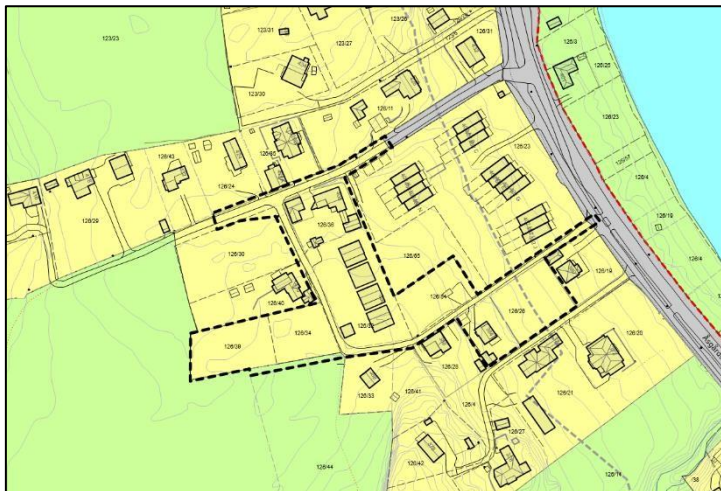
§1.16 Estetikk og byggeskikk –

Utforming av bebyggelse & tilpasning til terreng

§1.17 Natur, landskap og grønnstruktur – Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

§2.2 Boligbebyggelse – Boligtetthet og sammensetning i fremtidig boligbebyggelse & Krav til visuelle kvaliteter og tilpasning for byggetiltak i nåværende boligbebyggelse

§2.10 Landbruks-, natur- og friluftsmål.



Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordna styringsdokument.

Samfunnsdelen tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon (pbl. § 11-2).

Samfunnsdelen danner grunnlag for handlingsdelen, årlige budsjett og annet planarbeid.

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringene i samfunnsdelen.

Fortetningsstrategi Tønsberg kommune – Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg

Er en strategi for bærekraftig boligutbygging og veiledning til plan- og byggesaker i Tønsberg kommune.

2.3 Gjeldende regulering

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

2.4 Pågående planarbeid

Planområdet grenser til vedtatt reguleringsplan for «Åsgårdstrandveien 402» som består av konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus med tilhørende areal.

Reguleringsplan for «Gang- og sykkelvei fv.311, Feskjær, Saltkoppgata – Stangsåsveien» Kan ha betydning for gang- og sykkelveg nordover langs fylkesvegen.

Dersom reguleringsplan for «Steinbruddet ved Bliksekilen» (benevnt B15 i KPA) blir realisert kan det få betydning for skolekapasiteten og utvikling ellers i området.

2.5 Øvrige føringer

Føringer som ligger i offentlige plandokumenter som kommuneplanen, veileder for overvannshåndtering er fulgt.

3 Beskrivelse av planområdet

Flyfoto:



Figur 1: Utsnitt av planområdet og nærområdet i forhold til plangrensen - eksisterende situasjon (2022). Kilde: Kommunens kartløsning.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger sør for Åsgårdstrand, nord-vest for Slagentangen og Bliksekilen langs Fv311/Åsgårdstrandveien retning nordøst for Tønsberg. Planområdet omfatter ca. 6,2 daa og består i dag av åpen fastmark uten vegetasjon. Østre del av gbnr 126/26 er del av en hage. Planområdet grenser til omkringliggende dyrka mark, bebyggelse, infrastruktur, skogsareal, strand og sjø.

3.2 Stedsanalyse



Figur 3: Nye bygg på gnr/bnr 126/32. Bildet er tatt september 2021.



Figur 2: Nye bygg på gnr/bnr 126/23. Bildet er tatt september 2021.

Omkringliggende boligbebyggelse er noe variert og består av både eneboliger og boliger i rekke med ulike taktyper som flate tak, saltak og valmtak, primært i 2 etasjer. Byggene har ulik møneretning og det finnes ingen klar felles struktur. Lenger vest utenfor planområdet preges området i stor grad av landbruksvirksomhet.

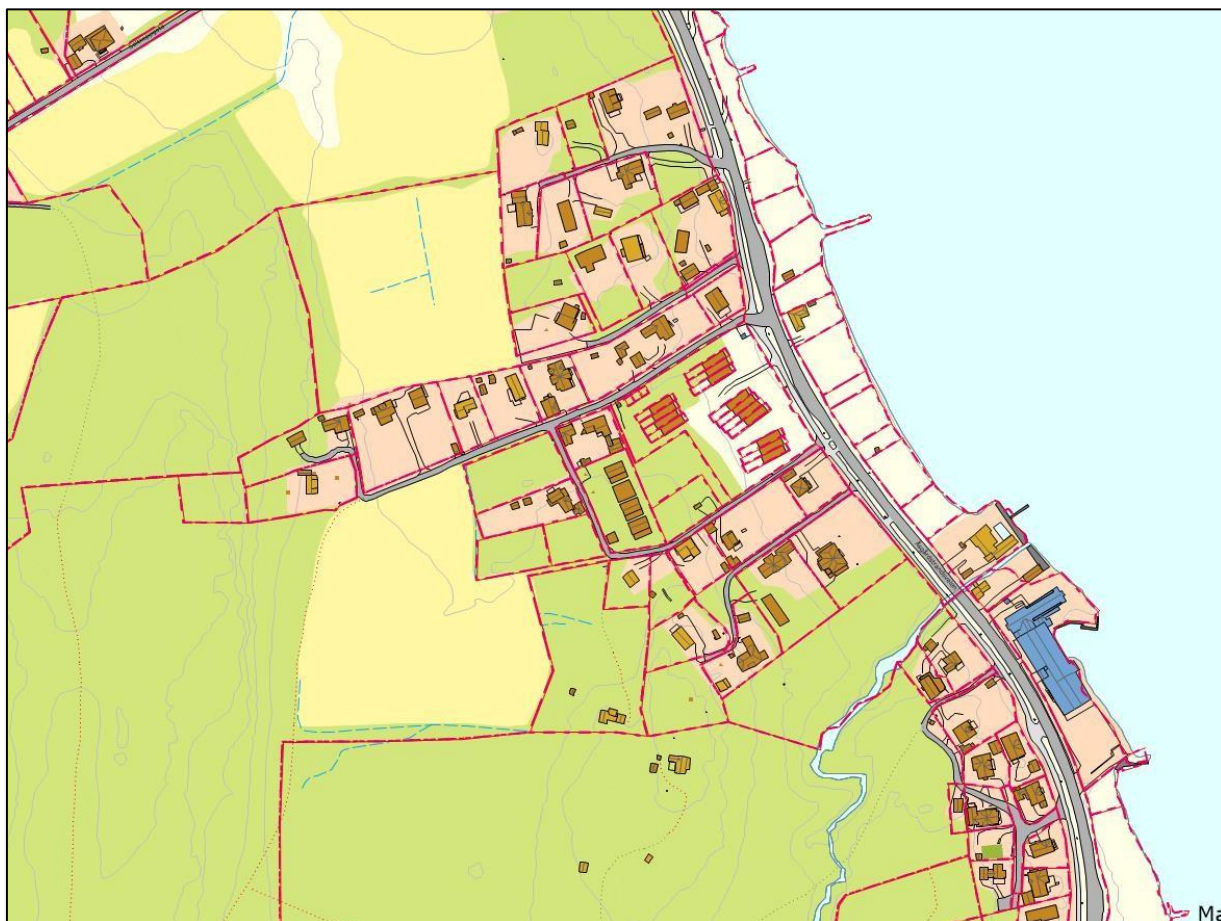
I merknad fra nabo kommer det frem at planområdet ligger i et område som har vært sterkt preget av spredt sesongmessig fritidsbruk/eldre hyttebebyggelse og at det i senere tid er preget av mer utbygging.

Byggene på gnr/bnr 126/23 (totalt 14 rekkehus) og 126/32 (totalt 4 eneboligene) er nylig oppført i boligfeltet.

Topografien i området heller nedover mot øst, og bebyggelsen ligger primært lavt i terrenget i forhold til ubebygd areal. Dette gjør at bebyggelsens synlighet og eksponering er minimal.

Noen bilder av eksisterende bebyggelse i boligfeltet. Bildene er tatt september 2021.





Figur 4: Bebyggelse i området. Kilde: kommunens kartløsning.

3.3 Eiendomsforhold

Eiendommer berørt av planområdet:

Ubebygde: 126/39, 126/34, deler av 126/26

Eksisterende bebyggelse: delvis 126/54, 126/32, 126,36, deler av 126/26

Vegareal: 126/3, 126/30, 126/40, 215/1

3.4 privatrettslige forhold

Det foreligger ingen bruksretter/klausuler på eiendommene. De privatrettslige forholdene er avklart.

3.5 Trafikkforhold

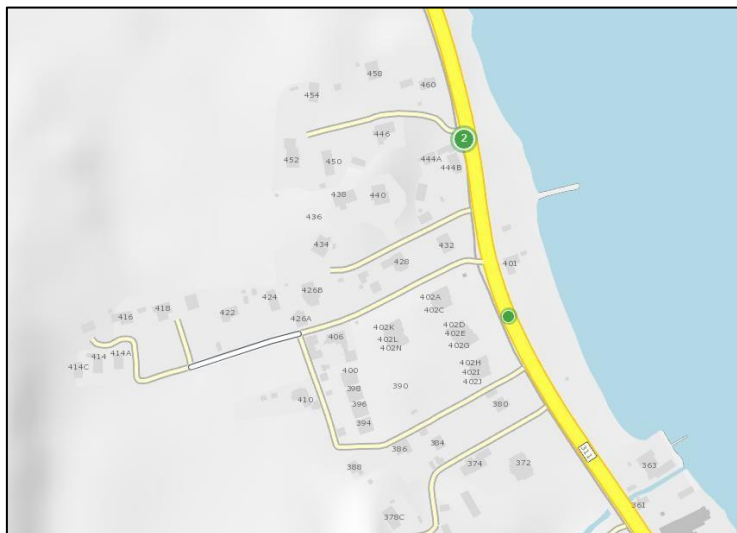
Det er opparbeidet en adkomstveg til området pr. i dag fra fv.311, og en adkomstveg i sør hvor deler av vegen er gang- og sykkelveg. Denne brukes hovedsakelig av renovasjonsbil, postbil og lignende som gjennomkjøringsveg. Kjørevegen internt i planområdet er privat. Fylkesvegen har fartsgrense på 60 km/t, mens kjørevegen i planområdet har 50 km/t. Adkomstveg i nord er delvis regulert i vedtatt plan for Åsgårdstrandsveien 402 (PlanID 20130094).

Ifølge SVVs vegkart er det registrert ÅDT på 4200 med 10% lange kjøretøy på fylkesvegen. Naboer sier i merknad at trafikken er størst i sommerhalvåret.

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs fylkesvegen som følger fylkesvegen sørover, mens i nord stopper den i krysset ved Saltkoppgata, ca. 500 m nord for planområdet. Det er igangsatt reguleringsplanarbeid for «Gang- og sykkelvei fv. 311, Feskjær, Saltkoppgata – Stangsåsveien» der gang- og sykkelvegen videreføres når reguleringsplanen vedtas.

Det er opparbeidet busslommer utenfor planområdet langs fylkesvegen og tilrettelagt kryssing med belysning. Det kommer frem i merknad fra naboer at det er dårlig sikt for fotgjengere ved kryssing av vegen fra bussholdeplassen for trafikk som kommer i retning fra Tønsberg.

Det er registrert 3 ulykker utenfor planområdet. Ulykkene skjedde i 1981, 1984 og 1996 og handlet om venstresving foran kjørende i motsatt retning, kjørende fra fortau/Gang- sykkelveg som krysset kjørebane på hitsiden av krysset, og enslig kjøretøy som kjørte utfor høyre side på rett vegstrekning.



Figur 5: Ulykker og adkomstveger. Kilde: SVVs vegkart.

3.6 Støyforhold og luftkvalitet

Støy

Mindre deler av planområdet i øst omfattes av støysone fra Åsgårdstrandveien. Ifølge Kystverket ligger Slagen Marine Terminal (raffineriet på Slagentangen) omtrent 2,5 km fra planområdet, målt i luftlinje. Produkter fakes til/fra anlegget med fartøy og med tankbiler. Sjøtransport, herunder lastning og lossing av fartøy, kan medføre noe støy, men avstanden og planlagt reduksjon av aktivitet på dette anlegget i årene fremover tilsier at dette ikke representerer noe merkbart støyproblem.



Figur 6: Støy fra vegtrafikk. Kilde: SVVs støysone for riks og fylkesveger.

Luftkvalitet

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser bl.a. at det ikke er spesielt store luftforurensninger i området. (Jfr. årsmiddelverdier for Tønsberg – reg. 2017-2021).

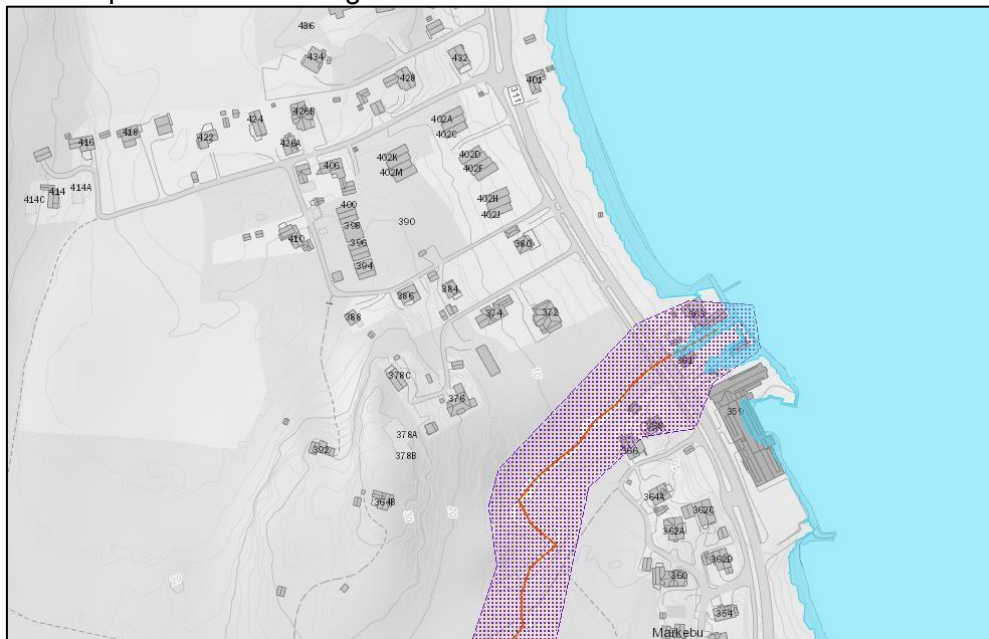
-Årsmiddelkonsentrasjon av PM10/svevestøv: ca. 8,5 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM10 er satt til 20 µg/m³ i forurensningsforskriften).

-Årsmiddelkonsentrasjon av NO2/nitrogenoksid: ca. 9,2 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av NO2 er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter µg/m³ i forurensningsforskriften).

-Årsmiddelkonsentrasjon av PM2,5/ fint svevestøv: ca. 4,6 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM2,5 er satt til 10 µg/m³ i forurensningsforskriften).

3.7 Lokalklima

Fare for stormflo, flom overvann og lignende beskrives nærmere i ROS-analysen/VA-plan. Utenfor planområdet i sør går det en elv hvor det vises aktsomhetsområde for flom.



Ifølge norsk klimaservicesenter kjennetegnes klimaet i Vestfold av forholdsvis mildere vintere ved kysten, mens det er kjøligere i indre strøk. Sommertid er relativ høye temperaturer over hele fylket. Årsnedbøren ligger i hovedsak mellom 1000 og 1200 mm – lavest ytterst på kysten, og noe høyere i indre strøk.

Gjennomsnittlig årstemperatur i Vestfold er beregnet å øke med cirka 4,0 °C. Den største temperaturøkningen (cirka 4,5 °C) beregnes for vinteren, mens sommertemperaturen er beregnet å øke med cirka 3,5 °C. Vekstsesongen vil øke med 1–3 måneder, og mest for sørlige deler av fylket. Vinterstid vil dagene med svært lav temperatur bli sjeldnere, mens det sommerstid blir vesentlig flere dager med middeltemperatur over 20 °C.

Nedbør

Ifølge norsk klimaservicesenter er årsnedbøren i Vestfold beregnet å øke med ca. 10%. Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørsmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med ca. 15%. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning.

Vind:

Ifølge norsk klimaservicesenter gir klimamodellene liten eller ingen endring i midlere vindforhold i dette århundret, men usikkerheten i framskrivningene for vind er stor. Det viktigste for kommuner er at kunnskap om lokale vindforhold tas med i planleggingen.

Snø:

Det beregnes en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø, med opptil 1–3 måneder kortere snøsesong. I lavtliggende kystområder vil snøen bli nesten borte i mange år, men det vil fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall også her. Det vil bli flere smelteepisoder om vinteren som følge av økning i temperaturen. Det vil likevel fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall selv i lavlandsområder.

3.8 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

I reguleringsplan for Åsgårdstrandsveien 402 er det regulert 100 m² til lekeplass og avsatt 3877 m² uteoppholdsareal.

Ifølge Nibio beskrives landskapet som:

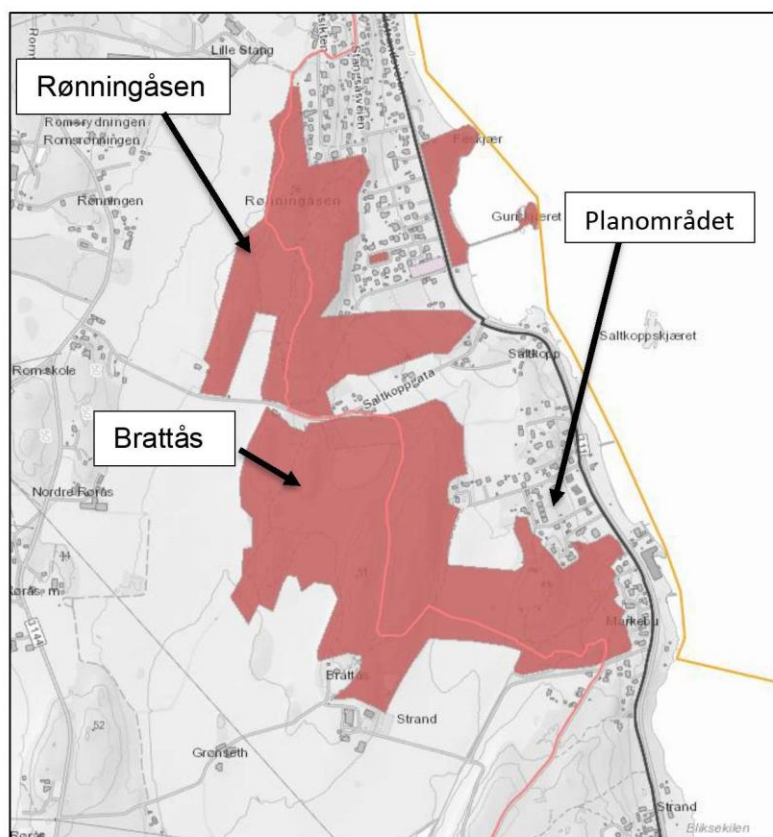
«landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'innlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samvarierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landskapsgradient indre-ytre kyst).»

Tilnærmet all vegetasjon på de tomtene som er planlagt bebygd ble tatt ut for flere år siden. Utenfor planområdet mot vest og syd er det skogsarealet av blandingsskog eller barskog av høy, middels og lav bonitet. Utenfor planområdet er det også registrert fulldyrka jordbruksareal og innmarksbeite.



Figur 7: arealressurser. Kilde: Naturbase kart.

Syd og vest for planområdet er det et friluftsområde registrert som svært viktig (Brattås, ID FK00023397 i Naturbase). Like nord ligger et annet friluftsområde registrert som svært viktig (Rønningåsen, ID FK00023396). Det er registrert fotturroute som går gjennom friluftsområdene.



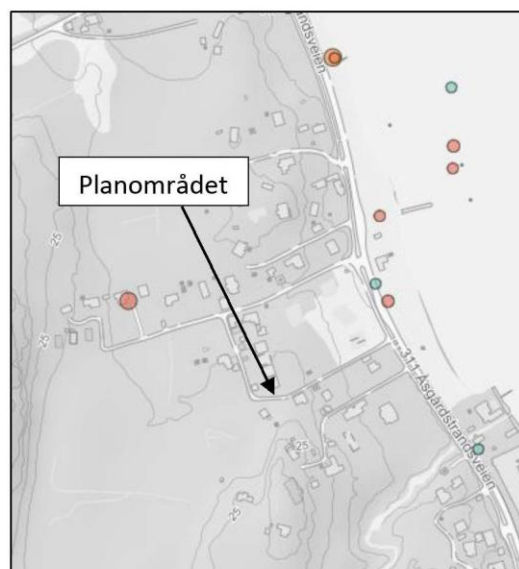
Figur 8: Kartlagte friluftsområder og tursti. Kilde: Naturbase kart.

Ifølge naturbase ligger det et naturvernområde noen hundre meter sør-øst for planområdet ved Bliksekilen med navnet «Bliksekilen naturreservat». I faktaarket står det:

«Området er ei grunn havbukt på nordsida av Slagenstangen. Høyde over havet er 0 – 2 meter. Mot sør og vest er bukta omgitt av smale soner av havstrandvegetasjon og bakenforliggende og boliger og veier. Mot øst støter lokaliteten opp mot ei småbåthavn, mens den mot nord åpner seg mot åpen fjord. På lav vannstand ligger store deler av bukta tørr.

Å bevare et våtmarksområde med sitt biologiske mangfold i form av naturtyper, økosystemer, arter og naturlige økologiske prosesser. Området er en typisk representant for de mindre gruntvannsområdene ved Oslofjorden og er egenartet ved å være levested for den nasjonalt sjeldne og truede arten dvergålegras. Området er en regional verneverdig botanisk forekomst (rødlisteart). Kilen er en typisk representant for mange av de mindre våtmarksområdene en finner rundt Oslofjorden.

Som våtmarksområde for fugl har lokaliteten lokal betydning. Observasjoner fra 2005 til 2010 har vist at området, særlig i trekktidene, trolig har en større betydning for vannfugl enn tidligere antatt, både for vadefugler og svømmefugler. Det gjelder både kvalitativt (forekommende arter) og kvantitativt (antallet av den enkelte art).»



Figur 9: Dyre- og plantearter i området.
Kilde: Artskart.

Det er ikke registrert dyre eller plantearter innenfor planområdet ifølge artskart. Utenfor planområdet er det blant annet registrert rødlistet fugleart gulspurv og ærfugl som vurderes som sårbar, og plantearten burot som vurderes som livskraftig.

3.9 Grunnforhold

Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert som marin strandavsetning, sammenhengende dekke med følgende beskrivelse: «*Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt isolert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.*»



Figur 10: Løsmassekart. Kilde: NGU.

Planområdet ligger også innenfor områder med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Ifølge merknad fra statsforvalteren forventes det at grunnforholdene og områdestabiliteten vurderes nærmere i planarbeidet.

Det er utarbeidet geoteknisk rapport i forbindelse med planforslaget. Rapporten ligger vedlagt, men konklusjonen beskrives i kapittel 6.1.



Figur 11: Marin grense og mulighet for marin leire. Kilde: NGU.

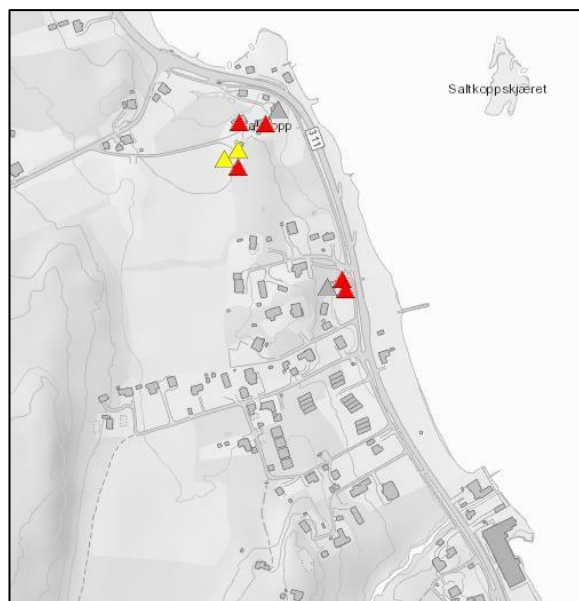
Grunnforurensning

Det er ifølge Miljødirektoratets kart ikke registrert grunnforurensning i området. Det er heller ingenting som tyder på at grunnen er forurensset. Massene på 126/39 er overskuddsmasse fra forslagstillers forrige tomteområde rett ved siden av. Planen var å benytte nødvendige masser på område som nå blir regulert til f.eks utjevning. Overskuddsmassene blir til slutt fraktet bort. Det er noe flis / betong som skal på avfallsplass, og dette er avtalt med graver.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge merknad fra Vestfold og Telemark fylkeskommune er det ikke kjente automatiske fredete kulturminner i planområdet. De vurderer også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatiske fredete kulturminner er bevart i planområdet.

Utenfor planområdet i nord er det registrert flere bygninger i SEFRAK, blant annet et våningshus og bryggerhus fra 1800-tallet.



Figur 12: Kulturminner i området. Kilde: naturbase kart.

3.11 Teknisk infrastruktur

Ifølge merknad har teknisk infrastruktur vært tilpasset relativt få enheter som til nå har hatt lite bruk i vinterhalvåret.

Ifølge merknad fra kommunalteknikk/teknisk drift ble det lagt nytt kommunalt vann og avløpsanlegg frem til planområdet i 2016/2017.

Det er utarbeidet en VAO-plan i forbindelse med planforslaget, og der står det at eksisterende VA-ledninger har følgende dimensjoner i nord:

Vann: 160 VL PVC

Spillvann: 160 SP PVC

Overvann: 500 OV BET

Ledninger i sør:

Vann: 160 VL PVC

Spillvann: 160 SP PVC

Overvann: 200 OV PVC



Figur 13: Vann og avløp. Kilde: Kommunens karttjeneste.

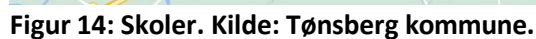
Nettselskapet skriver at det er elektriske anlegg og høyspentledning i planområdet.

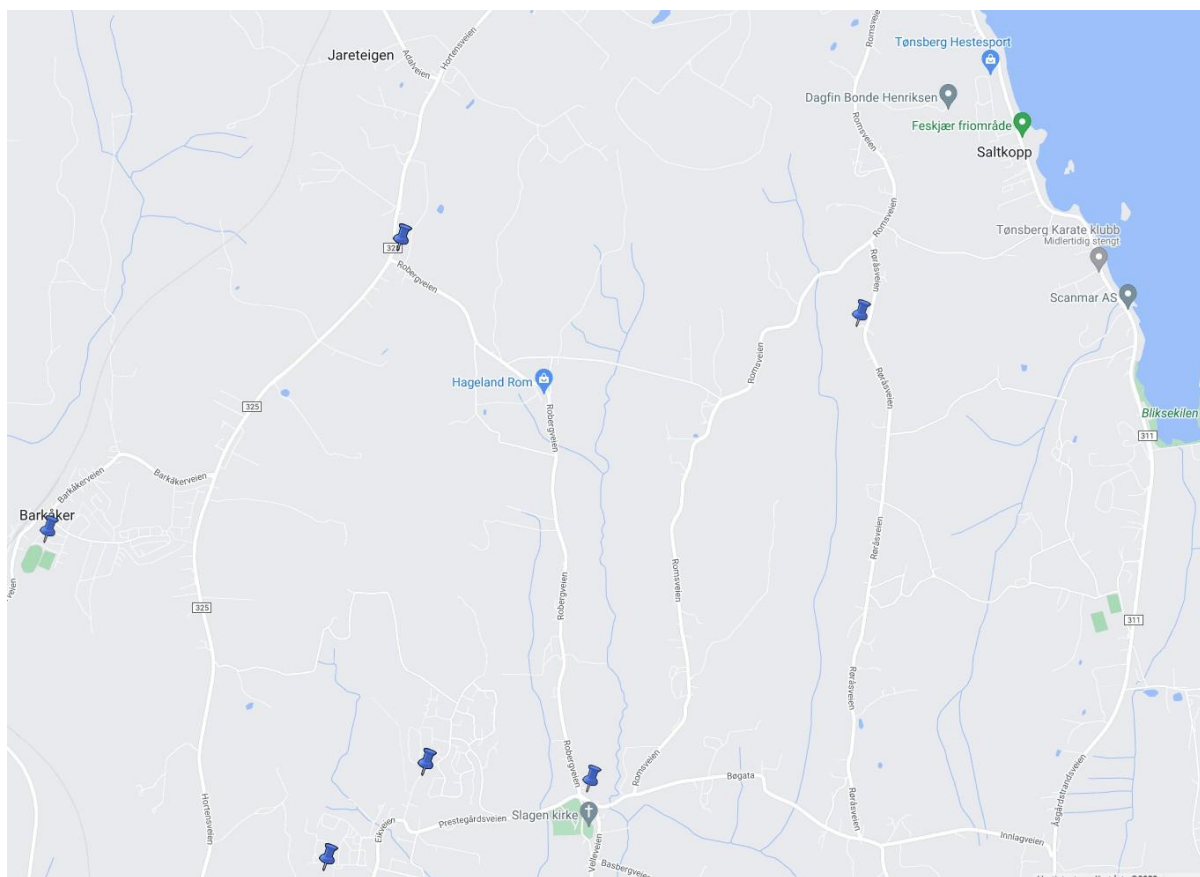
Granstua familiebarnehage (midlertidig stengt) ca. 1,2 km, Rørås gårdsbarnehage ca. 2,4 km og Åsgårdstrand barnehage – ca. 3,6 km som ligger i nabokommunen Horten.

Volden barneskole - ca. 2,4 km (etablert sammenhengende gangforbindelse langs Fv311) og har 150 elever.

Ringshaug ungdomskole - ca. 5,5 km (etablert sammenhengende gangforbindelse langs Fv311) har 255 Elever.

Fra merknadene tolker vi det som at det er god kapasitet på skole og barnehage i dag, men dette kan bli utfordringer i fremtiden dersom felt B15 i kommuneplanens arealdel realiseres.





Figur 15: Barnehager. Kilde: Tønsberg kommune.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging i form av kjedehus og rekkehus i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2018-2030.

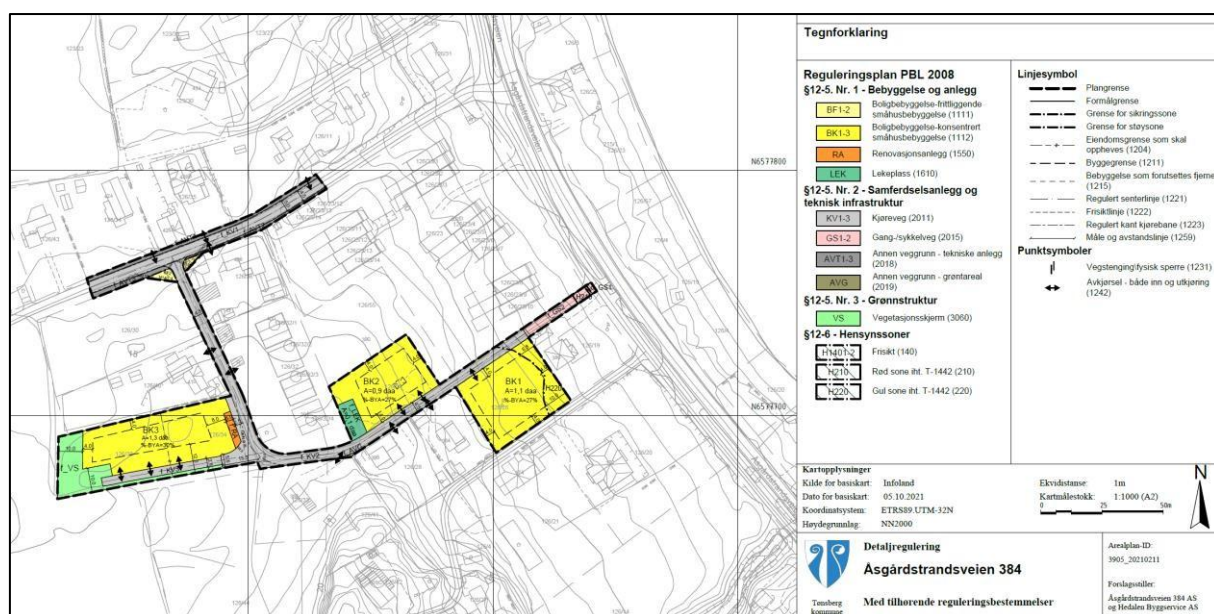
Det opprinnelige planforslaget ble behandlet i utvalg for plan og bygg 25.08.2023, men det ble vedtatt å ikke sende planen til offentlig ettersyn. Hovedutfordringene var hensyn til tilgrensede LNF-arealer, sol- og skyggeforhold, utnyttelsesgrad og private uteoppholdsarealer innenfor gnr/bnr 126/54, 126/39 og 126/34.

Nye løsninger er beskrevet i kapittel 4 og virkninger/konsekvenser i kapittel 6 i planforslaget.

4.2 Planavgrensning

Det er tenkt oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus og rekkehus i to etasjer. Totalt 3 boenheter på gnr/bnr 126/39 og 126/34 (BK3), 2 boenheter på gnr/bnr 126/26 (BK1), og 2 boenheter på 126/54 (BK2). Området tilføres foreløpig inntil 7 nye boenheter. BF1-2 er eiendommer som ligger innenfor frisktsonen.

Øvrige gnr/bnr som er berørt av planavgrensningen er av hensyn til adkomst/frisikt og mulighetsrom. Dette gjelder gnr/bnr 126/3 (adkomstvegen), 126/36, 126/30, 126/40 og 126/32.



Figur 16: Plankart.

4.3 Reguleringsformål

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-2)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-3)

Renovasjonsanlegg (RA)

Lekeplass (LEK)

Kjøreveg (KV1-3)

Gang-/sykkelveg (GS1-2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-3)

Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1)

Grønnstruktur – Vegetasjonsskjerm (VS)

4.4 Arealoversikt

Arealtabell:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1)	21
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF2)	43,5
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK1)	1143,7
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK2)	873,8
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK3)	1262,5
1550 - Renovasjonsanlegg (f_RA)	42,8
1610 - Lekeplass (f_LEK)	108,2
Sum areal denne kategori:	3495,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (f_KV1)	522,4
2011 - Kjøreveg (f_KV2)	1118,2
2011 - Kjøreveg (f_KV3)	173,8
2015 - Gang-/sykkelveg (o_GS1)	11,2
2015 - Gang-/sykkelveg (f_GS2)	135,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT1)	148,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT2)	55,5
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT3)	62,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG)	7,1
Sum areal denne kategori:	2234,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3060 - Vegetasjonsskjerm (f_VS)	433
Sum areal denne kategori:	433
Totalt alle kategorier: 6163,3	

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er ønske om oppføring av 7 boliger i form av kjedehus og rekkehus fordelt på tre felt (BK1-3).

4.6 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad er sikret i § 4.1.3 i bestemmelsene.

For eiendom 126/26 (BK1) er det ønske om å bygge to kjedehus inkl. carport i tilknytning til boligen, noe som vil tilsvare inntil 27 %BYA.

For eiendom 126/54 (BK2) er det ønske om å bygge to kjedehus inkl. carport i tilknytning til boligen, noe som vil tilsvare inntil 27 %BYA.

For eiendom 126/39 og 126/34 (BK3) er det ønske om å bygge rekkehus med tre boenheter inkl. carport i tilknytning til boligen, noe som vil tilsvare inntil 30 %BYA. Det åpnes opp i bestemmelsene for at det også tillates kjedehus i dette feltet.

Parkeringsplasser medregnes i %BYA og beregnes minimum 18 m² per plass.

Redegjørelse for virkninger/konsekvenser i forhold til utnyttelsesgraden beskrives i punkt 6.5.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Skuret på gnr/bnr 126/54 er tenkt revet til fordel for ønsket utbygging. I figurene 17-21 vises foreløpig plassering og illustrasjoner av ønsket bebyggelse. Byggene innenfor det samme formålet vil ha lik utforming.

Begrunnelse til valgt løsning og konsekvenser i forhold til omgivelsene beskrives i kapittel 6.5

I § 4.1.7 er det innenfor BK2 sikret at det tillates maks 1,5 meter skjæring og 1 meter fylling fra eksisterende terreng. Det tillates maks 1,5 meter støttemur fra eksisterende terreng.

Byggegrense

I plankartet er det er i hovedsak satt 4 m byggegrense som er standard. Byggegrense mot renovasjonsarealet i øst innenfor BK3 er satt til 8 m.

Deler av f_KV2 der renovasjonsbil skal kjøre er utvidet for å gi plass til renovasjonsbil.

Innenfor BK1-3 tillates det parkering, garasje, carport, boder og andre frittliggende tiltak som er unntatt søknadsplikten inntil 1 meter fra formålsgrensen.

Vegetasjonsskjerm er sikret i bestemmelsene § 6.1 for BK3 i sør og vest for å sikre landbruksarealene og krav om opparbeidelse av vegetasjonsskjermen før ferdigattest for BK3 i § 8.4. Dette beskrives nærmere i kapittel 4.16 i planbeskrivelsen.

Takform

Takform er sikret i § 4.1.2 i bestemmelsene. Bebyggelsen innenfor BK1 er tenkt/planlagt med pulttak, mens BK2-3 er tenkt/planlagt med saltak. Det kan likevel ikke utelukkes at det kan benyttes andre taktyper. I bestemmelsene er det derfor sikret at det tillates saltak, pulttak og flate tak. Alle taktypene har sikret maks kotehøyde i bestemmelsene § 4.1.1.

Høyde

Innenfor BK1 er høyeste gesims +16,85 +/- 0,5 meter og laveste gesims +15,60 +/- 0,5 meter for bygg med pulttak.

Høyeste gesims +16,1 +/- 0,5 meter for bygg med flatt tak.

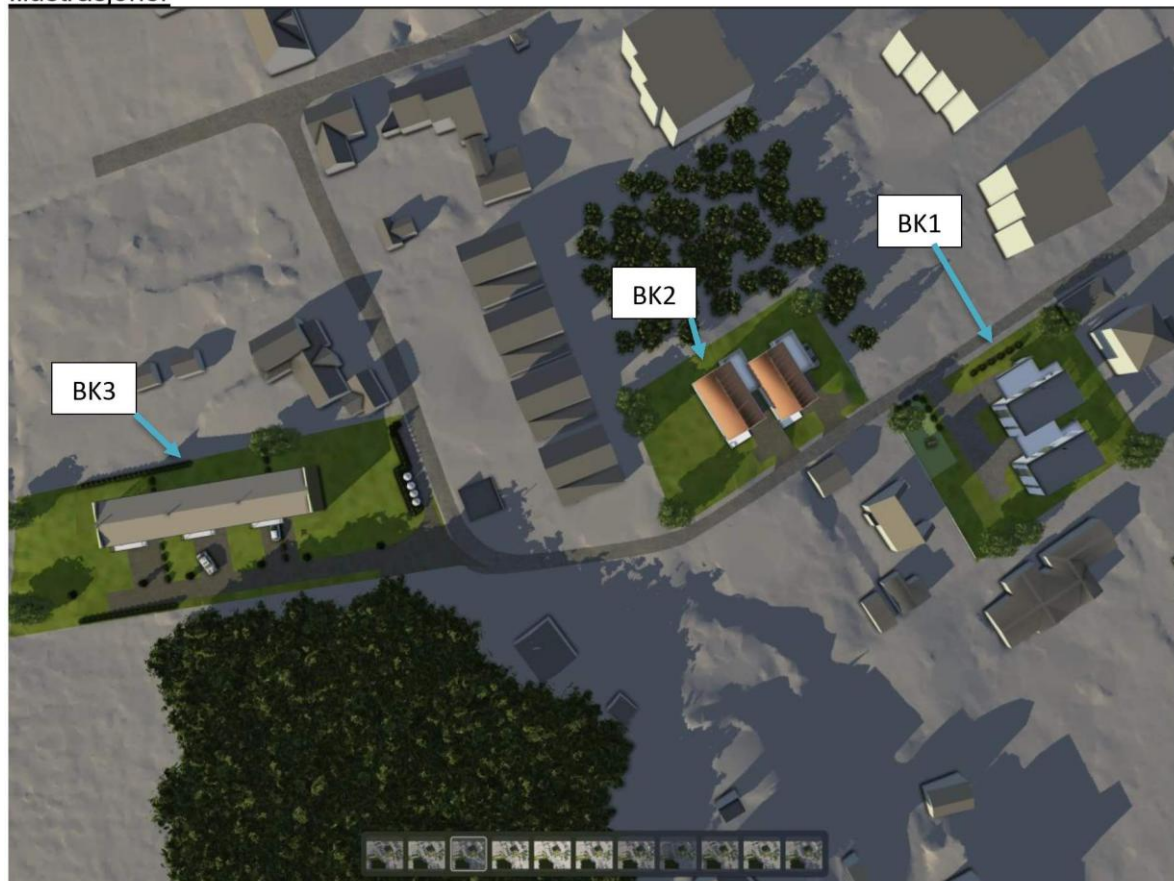
Høyeste gesims + 15,60 +/- 0,5 meter og laveste møne +16,95 +/- 0,5 meter for bygg med saltak.

Innenfor BK2 er høyeste gesimshøyde +20,60 +/- 0,5 meter og høyeste mønehøyde +21,90 +/- 0,5 meter for bygg med saltak.

Høyeste gesims +21,90 +/- 0,5 meter og laveste gesims +21,60 +/- 0,5 meter for bygg med pulttak
Høyeste gesims +21,00 +/- 0,5 meter for bygg med flatt tak.

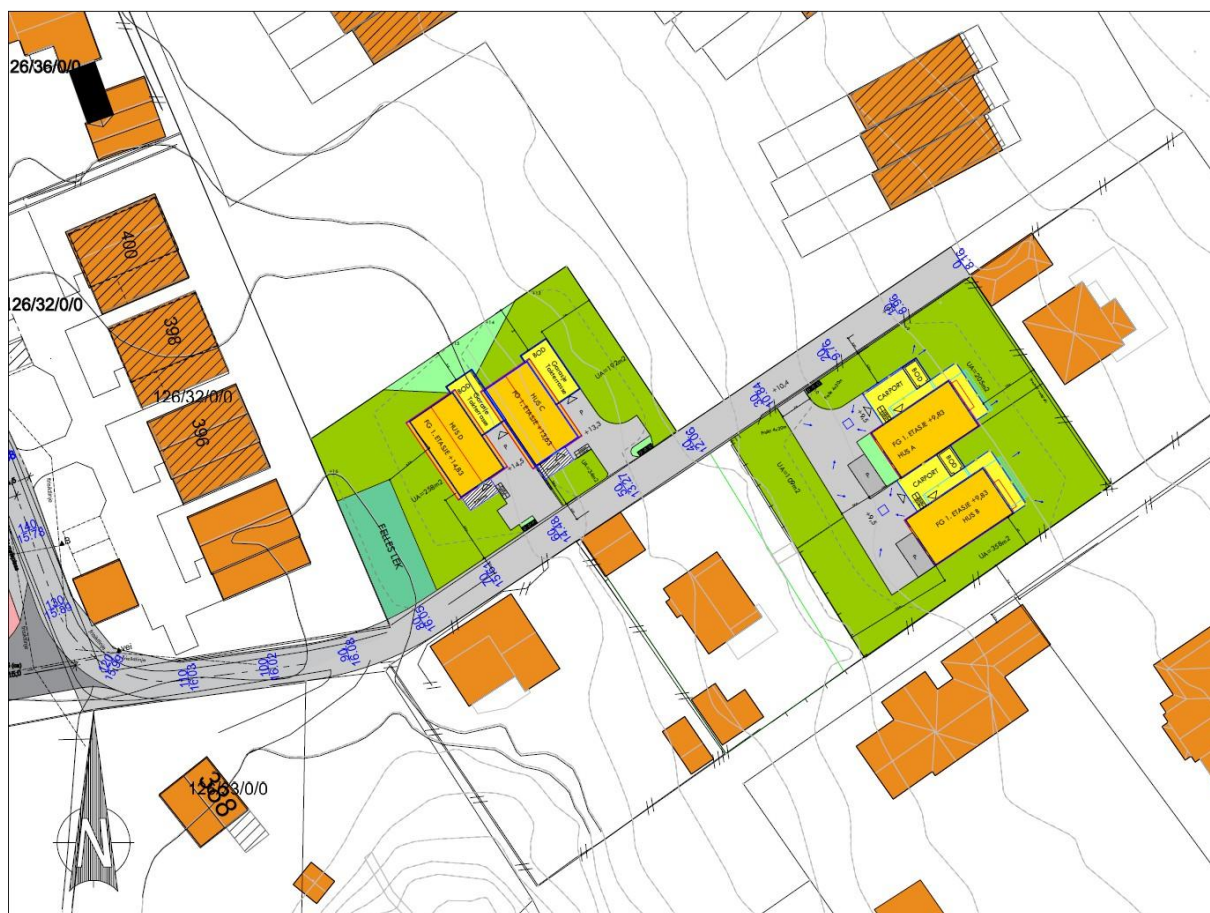
Innenfor BK3 er høyeste gesimshøyde +21,8 meter og høyeste mønehøyde +22,8 meter for saltak.
høyeste gesimshøyde +23,20 meter og laveste gesimshøyde +21,80 meter og for pulttak.
Høyeste gesims +22,10 meter for bygg med flatt tak.

Illustrasjoner

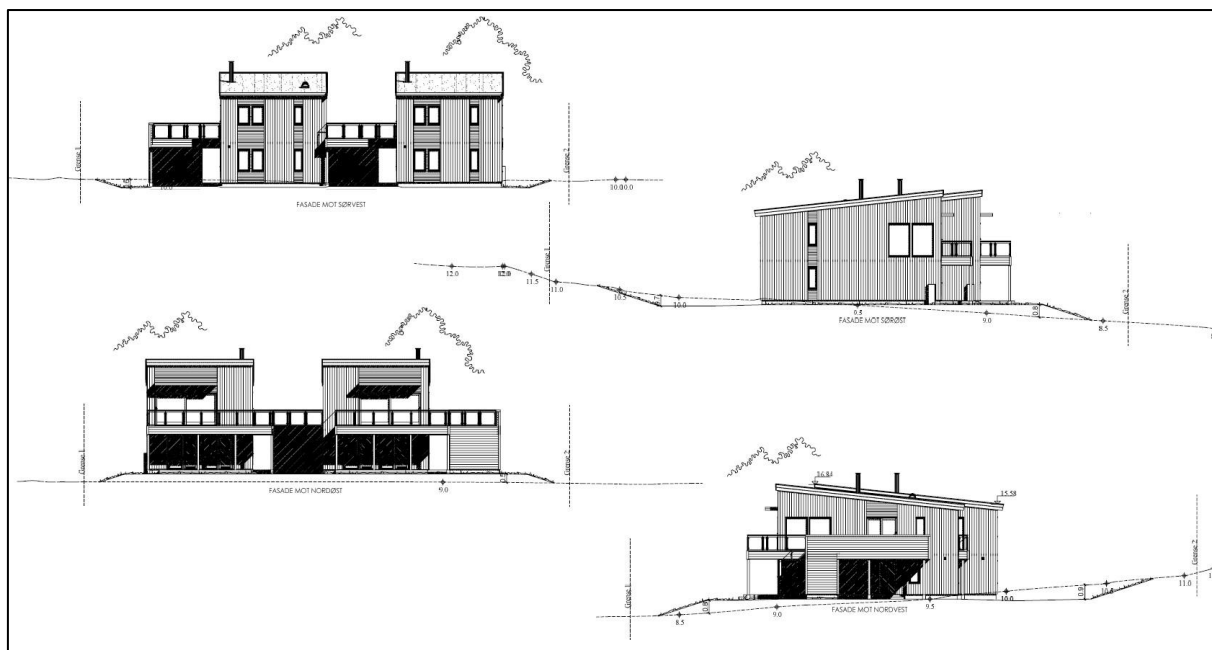


Figur 17: Foreløpig 3D-illustrasjonsplan av området med ønsket utbygging.

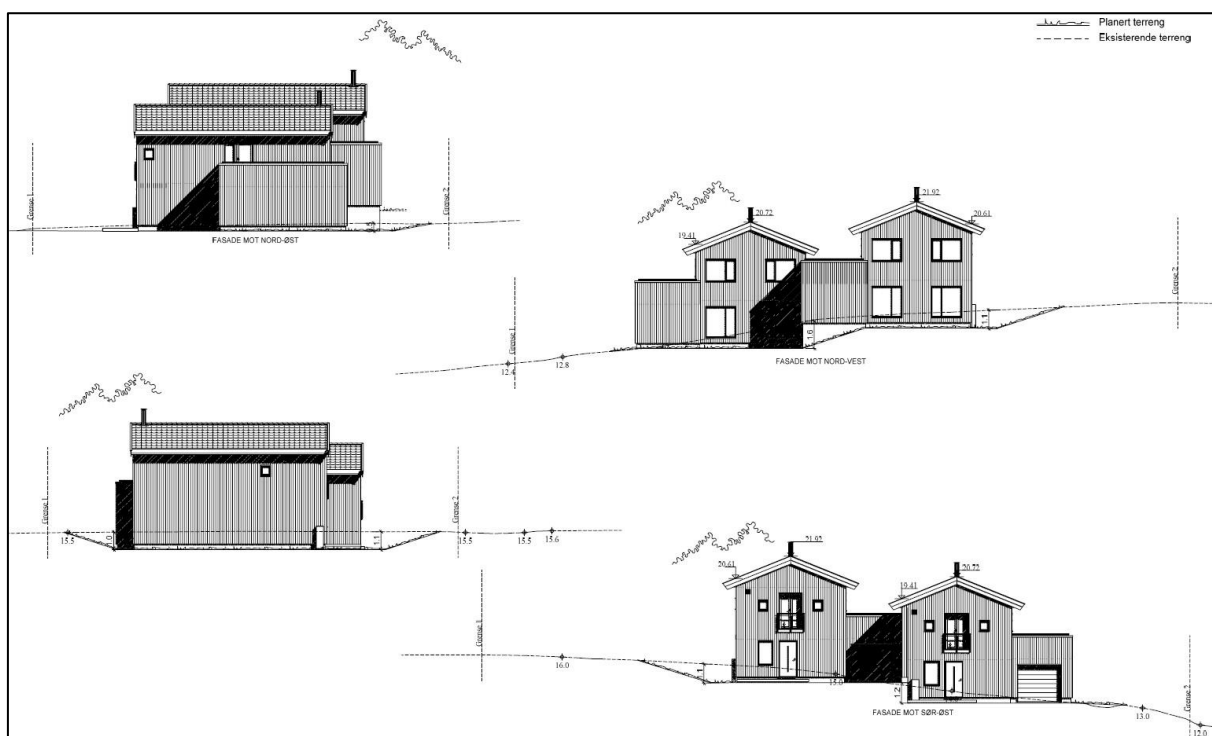
126/26 og 126/54 (BK1-2):



Figur 18: Foreløpig illustrasjonsplan for gnr/bnr 126/26 og 54 (BK1-2).



Figur 20: Snittegning BK1.



Figur 21: Snittegning BK2.



Figur 22: Snittegning BK3.

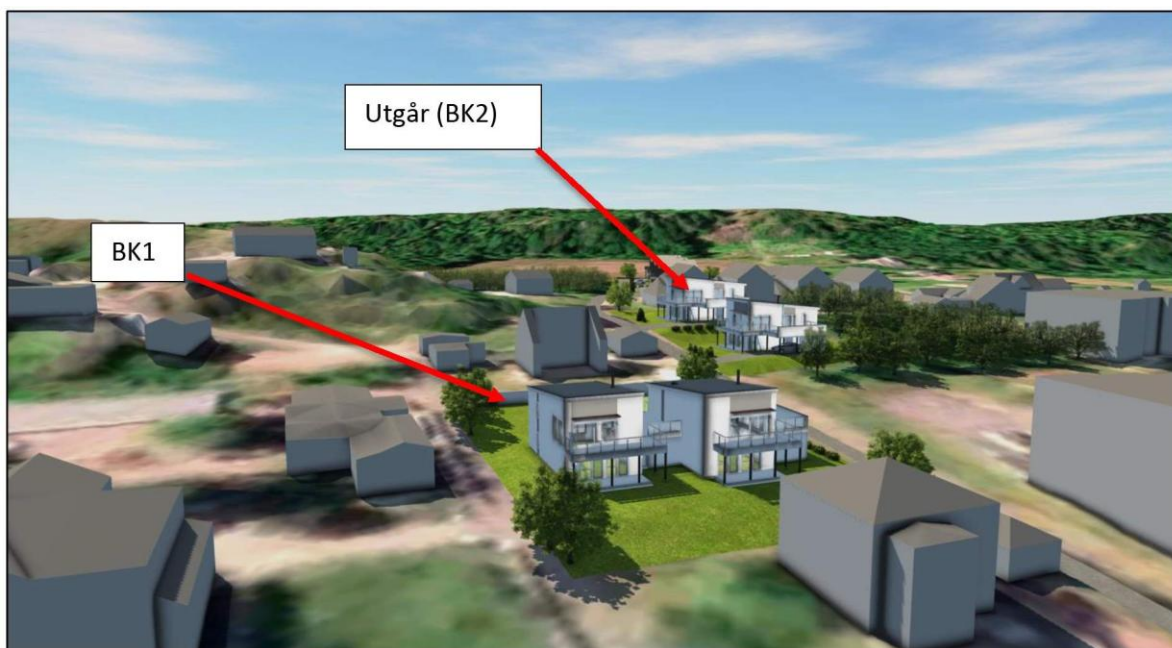
4.8 Estetisk redegjørelse

Det er tenkt oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedehus og rekkehus. På gnr/bnr 126/26 (BK1) er det tenkt relativt lik utforming av ønsket bebyggelse som rekkehusene som nylig er oppført på gnr/bnr 126/23 bortsett fra at høyden er vesentlig lavere og at det her ikke vil bli søkt om oppføring av takterrasser på øverste plan. (se stedsanalysen i punkt 3.2 for eksisterende bebyggelse). Arkitekturen har et moderne uttrykk med tydelige geometriske former.

Innenfor gnr/bnr 126/54 (BK2) er det tenkt mer tradisjonell trehusbebyggelse med saltak som er godt tilpasset området.

Innenfor BK3 er det tenkt rekkehus med saltak.

Begrunnelse for valgt løsning og konsekvenser for estetikken i forhold til omkringliggende bebyggelse beskrives i punkt 6.5.



Figur 23: Ønsket bebyggelse innenfor felt BK1.



Figur 24: Ønsket bebyggelse innenfor felt BK2.



Figur 25: Ønsket bebyggelse innenfor felt BK3.

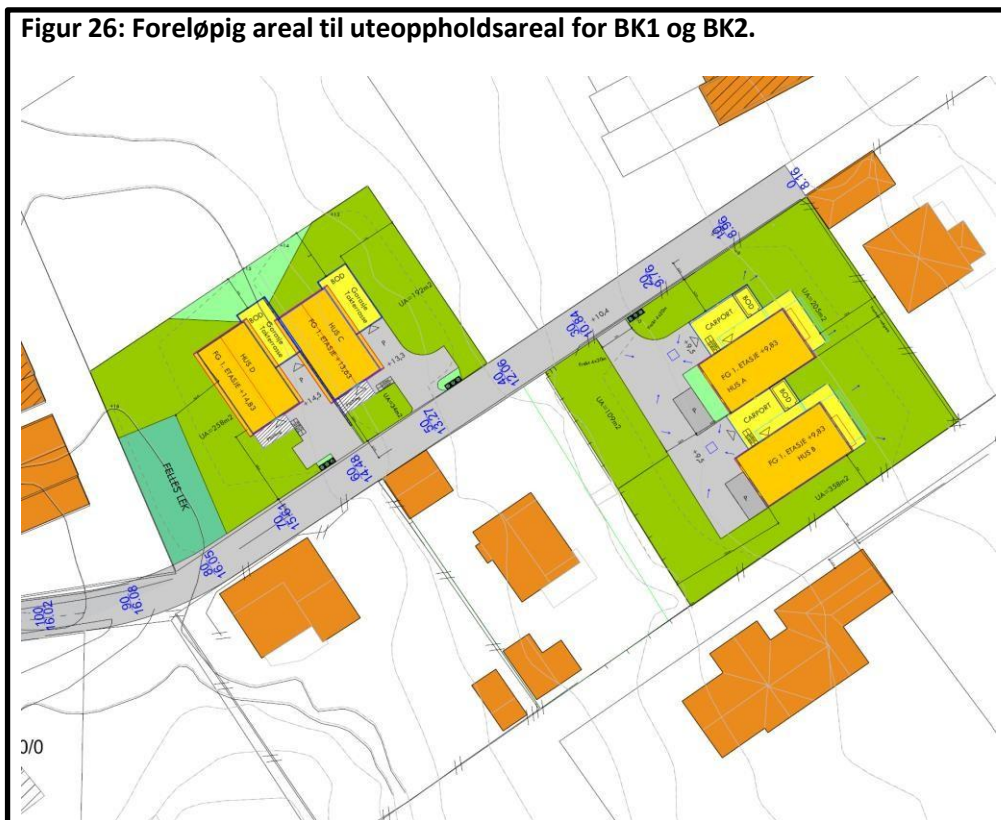
4.9 Utearealer

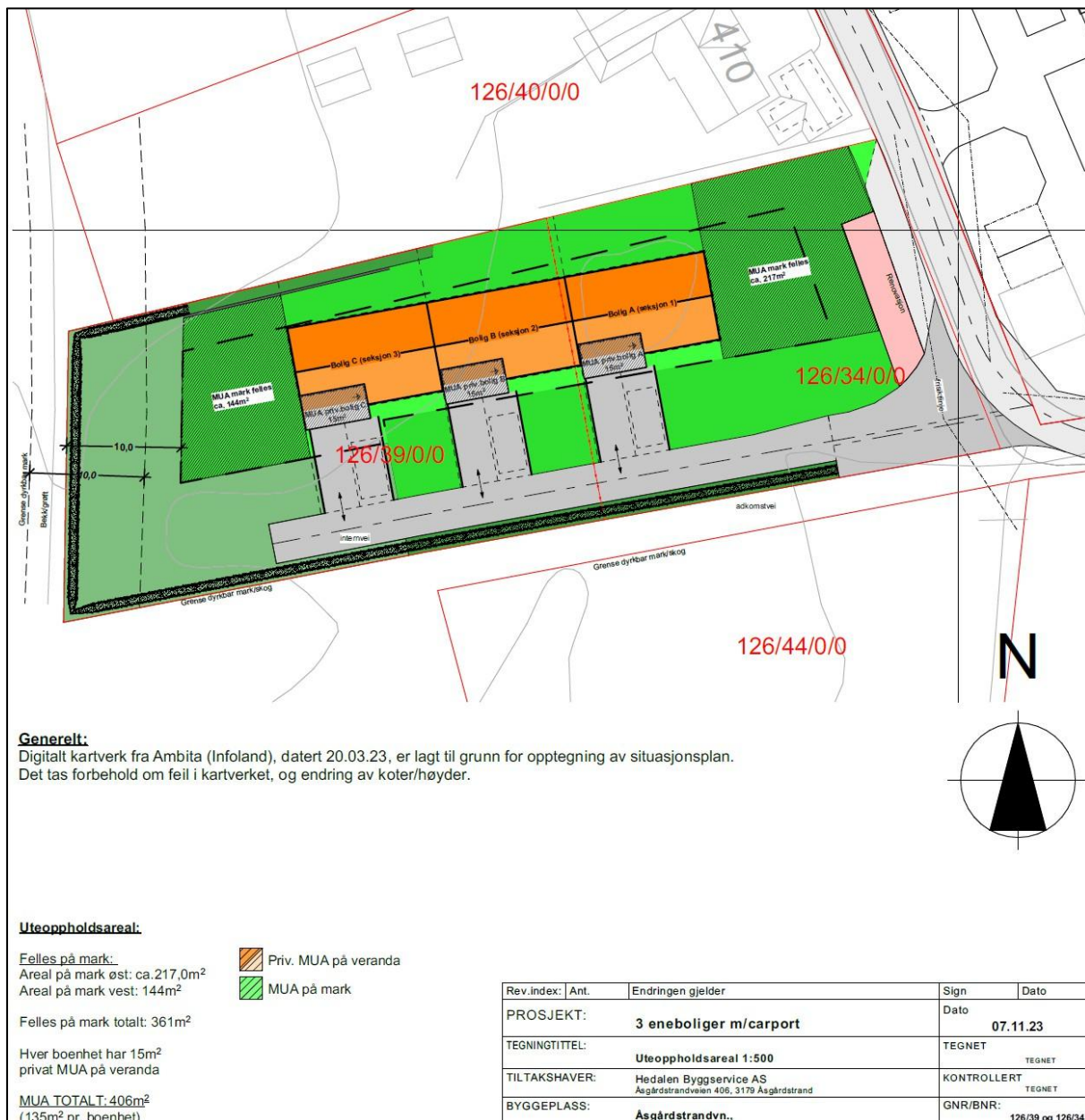
Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene § 4.1.6. Innenfor BK1-3 legges det opp til min. 125 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet som er i tråd med kommuneplanens arealdel § 1.11.1. Uteoppholdsarealet omfatter områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong og terrasse) for BK1-2. For BK3 skal det opparbeides minimum 15 m² privat uteoppholdsareal på veranda pr. boenhet og 110 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet på øst og vest-siden av bebyggelsen.

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse som ligger vedlagt, men som illustreres og beskrives under pkt. 4.10. Virkninger/konsekvenser for uteoppholdsarealet beskrives i kapittel 6.2.

Figur 26: Foreløpig areal til uteoppholdsareal for BK1 og BK2.





Figur 27: Foreløpig utregning av uteoppholdsareal for BF3.

Lekeplass

Lekeplass er sikret i bestemmelsene § 4.3. Innenfor planområdet er det avsatt arealer til felles lek og opphold på minimum 100 m² (f_BLK).

Det skal tilrettelegges for min. 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Min. 25% av arealet skal ha vegetasjon. eksisterende eller planlagt vegetasjon gir estetiske kvaliteter til området rundt, bidrar til stedsidentitet og årstidsvariasjon som gir spennende lekeareal og klatremuligheter.

Min. 30% av arealer for lekeplass skal være universelt tilrettelagt for rullestolbrukere og mennesker med funksjonsnedsettelse, slik at de kan delta i lek.

For å hindre privatisering er det sikret i bestemmelsene at lekeplassen skal avgrensnes med hekk og / eller gjerde slik at det skiller lekeplassen fra uteoppholdsarealet i BK2.

Før rammetillatelse kan gis er det stilt krav til utomhusplan som bl.a. skal vise møblering av lekeplassen, og før igangsettelsestillatelse skal lekeplassen være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet.

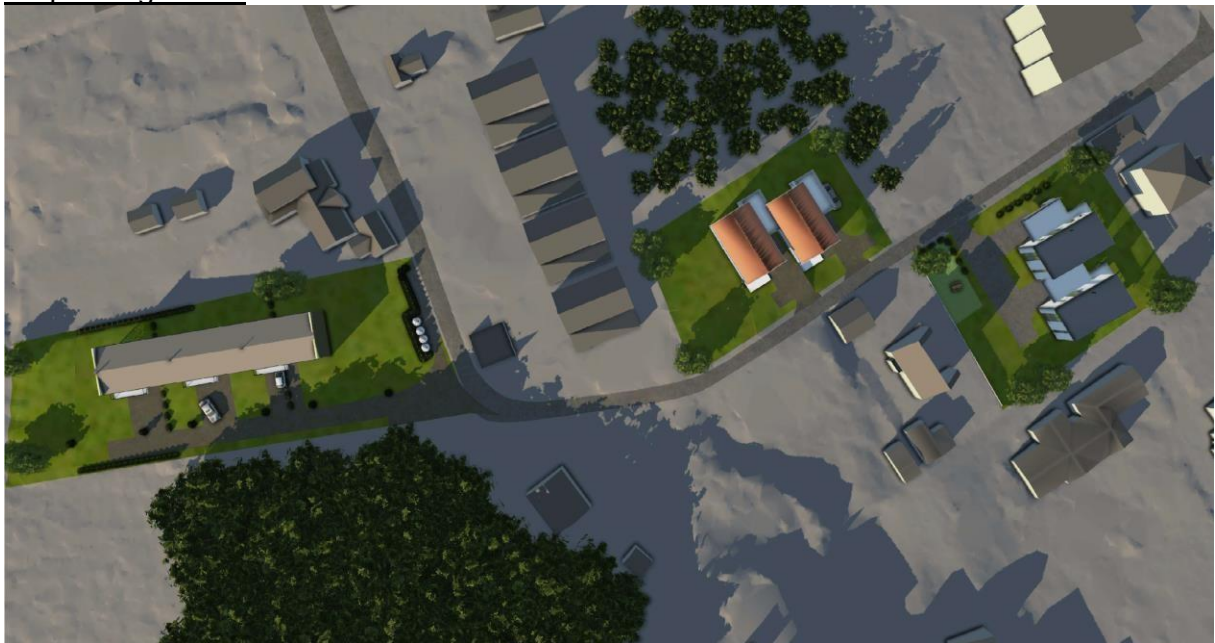
4.10 Klima og solforhold

Sol- og skyggeanalysen viser at det stort sett er gode solforhold på uteoppholdsarealene og lekeplass.

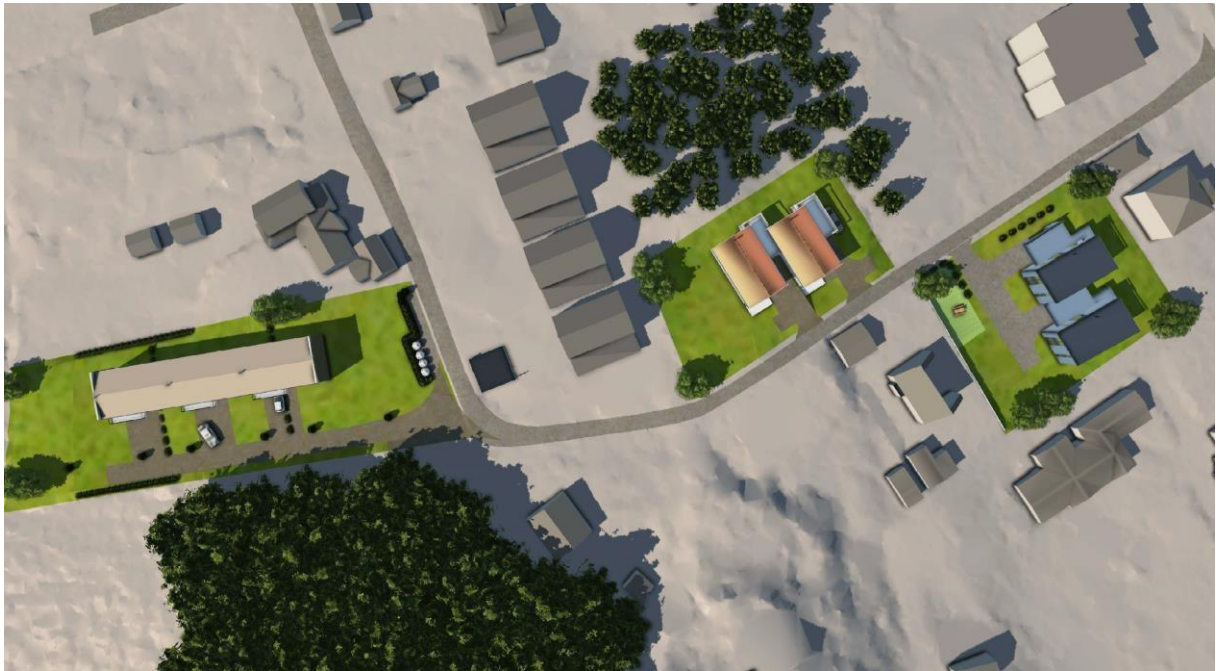
Konsekvenser for eksisterende og planlagt bebyggelse beskrives i punkt 6.16.

Sol- og skyggeanalysen ligger vedlagt i sin helhet. Nedenfor vises sol- og skyggeforholdene kl. 15 ved jevndøgn.

Vårjevndøgn kl. 15



Sommersolverv kl. 15



Høstjvindøgn kl. 15



4.11 Parkering

Parkering er sikret i bestemmelsene § 4.1.4. Det er avsatt maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet som er tenkt løst på terreng og / eller i garasje / carport. I tillegg sikres det min. 2 sykkelparkeringer pr. boenhet. Det skal også tilrettelegges for etablering av ladestasjoner for el-bil.



Figur 28: Løsning for parkering innenfor BK3.

4.12 Kjøreatkomst og trafikksikkerhet

Kjøreveg er sikret i planbestemmelsene § 5.2. Fra Åsgårdstrandsveien har boligene felles adkomstveg fra eksisterende kjøreveg f_KV1. Det er opparbeidet oppstillingsplass for renovasjonsbil og snuplass for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy i krysset for BK3. Renovasjonsselskap har godkjent løsning.

f_KV2 er eksisterende adkomstveg for felt BK1 og BK2, samt eksisterende boliger.

f_KV3 er ny kjøreveg til felt BK3.

4.13 Gang- og sykkelveier

Det er ikke planlagt nye gang- og sykkelveier innenfor planområdet, men siste del av dagens adkomstvei omdefinieres til GS-veg og benevnes GS2 i plankartet. Denne leder ut til eksisterende GS-veg langs Åsgårdstrandsveien.

Ifølge merknad fra Vestfold og Telemark fylkeskommune er det stilt krav til at adkomst til gang- og sykkelvegen skal stenges for gjennomkjøring i sør før IG. Den brytes opp slik at den ikke lenger fremstår som kjørbær i tilknytning mot gang- og sykkelvegen.

4.14 Tekniske planer

Løsning for vann, avløp og overvannshåndtering

VAO er sikres i fellesbestemmelsene § 3.4. I forbindelse med reguleringsplanforslaget er det utarbeidet en VAO-rammeplan, sist revidert 12.04.2023. Det er planlagt nye brannkummer, men det er ikke gjort en simulering av hvor mye som kan tas ut fra de nye kummene. Kommunen har godkjent at det må redegjøres for hva som kreves for utbyggingen og om det er tilstrekkelig dekning før det gis rammetillatelse. VAO-rammeplanen ligger vedlagt, men oppsummeres nedenfor:

Prosjektert VA:

«Det skal etableres ny BK1 som kobles på eksisterende vannledning i veikryss sør for tomt 126/35. VL 160 PVC legges sørover og etablerer en ringløsning for ledningsnettet. Denne tilkobles eksisterende vannkum nordvest for 126/28. På sørsiden av BF5 etableres det en ny brannkum BK4 for brannvannsdekning til BF3, som anvist på GH01. Tomt BF3 forsynes med ny VL 50 PE som anbores på ny 160 PVC-ledning. Denne ledningen forgreines med VL 32 PE til hver boenhet.

Det etableres en ny S1 som kobles på eksisterende spillvannsledning i veikryss sør for tomt 126/35. 160 PVC legges sørover og det settes ned to nye spillvannskummer – S2 og S3. BF3 tilknyttes med tre stk stikkledninger, som anvist på GH01.»

Overvann:

Vurdering av overvannstiltak tar utgangspunkt i prinsippet om lokal overvannsdiskonponering (LOD), herunder Norsk vanns treleddsstrategi –

1. Forsinket avrenning gjennom infiltrasjon.
2. Forsinket avrenning gjennom fordrøyning.
3. Trygg avledning til resipient.

«Tiltaket vil ikke føre til endringer som påvirker eksisterende drenslinjene vesentlig, men det vil medføre tette flater som gir en raskere avrenning. Overvann vil således kunne ha en annen påvirkning på fremtidige bygninger og omkringliggende omgivelser enn ved dagens situasjon.»

Konklusjon:

Trinn 1 – infiltrasjon:

«Infiltrasjonsevnen for området er vurdert som antatt middels god, det vil si at deler av overvannshåndtering kan baseres på infiltrasjon i stedlige masser. Overvann bør i størst mulig grad føres ut til åpent terreng og våtsoner slik at det gis mulighet for fordampning og direkte overflateinfiltrasjon.

*Det er i beregningene for veg brukt arealet av avskjærende grøfter på ca. 200m² til infiltrasjon. For veg BF2-BF5 er det også lagt inn et kontrollert utløp på 0,74 l/s til kommunalt nett. Denne verdien er beregnet ved å ta utgangspunkt i 1l/s*dekar. Utløpet bør kontrolleres med et virvelkammer i utløpskummen før påkobling til kommunalt nett.*

Det legges opp til lokal overvannshåndtering på hver tomt når endelig utforming er bestemt. Overvannsmengder fra tomtene håndteres lokalt, i beregningene er det vurdert et samlet areal på 400m² til infiltrasjon på de ulike tomtene.»

Trinn 2 – forsinkelse og fordrøyning:

«Det etableres et system med sluk og sandfang i tilknytning til veg BF2-BF5 som skal lede overvannet til avskjærende grøfter der overløpsmengder føres videre til kommunalt nett. Overløpsmengder vil kontrolleres gjennom et virvelkammer før påslipp til kommunalt nett. Avrenningsmengder fra veg BF2-BF5 som skal håndteres er 27,7m³. For veg BF3 etableres det en avskjærende grøft som skal håndtere avrenningsmengder på 5,7m³.

Takvann og overflatevann fra tomtene håndteres i åpne løsninger. Det er satt av areal til våtsoner.

*Dette er arealer med drenerende masser hvor vann kan samle seg og tåler og stå med vannspeil. Andre løsninger kan være infiltrasjonssandfang, fordrøyning i sprengstein/pukkfylling, eller en kombinasjon av flere tiltak. Avrenningsmengden fra tomtene etter utbygging som må håndteres er **42,8m³**.*

Alle løsninger må detaljprosjekteres før igangsettelsestillatelse.

I tillegg til de etablerte tiltakene for overvannshåndtering vil vegetasjon og beplantning på eiendommen ha god funksjonalitet med hensyn på forsinkelse og fordrøyning. Busker og trær på eiendommen bør derfor bevares eller reetableres.»

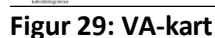
Trinn 3 – Sikre flomveger:

«Flomveger sikres ved å etablere terrenget lokalt på eiendommen slik at vannet følger planlagte drenslinjer. Terrenget formes slik at overvannet ved ekstreme regn ledes bort fra bygninger internt på eiendommen samt sikres med avskjærende grøft i vest ved BF3 og langs veggrøftene for å hindre utilsiktet avrenning til/fra naboeiendommer/vegene. Flomveg ut av eiendommen vil følge dagens dreneringslinje med avrenning fra sør mot nord og fra vest mot nord.

Det tas forbehold om kvaliteten på de opplysninger som finnes vedrørende grunnforhold på tiltaksområdet. Dersom det ved anleggsarbeidene avdekkes andre grunnforhold enn de som er lagt til grunn for vurderingene må løsninger og beregninger vurderes.

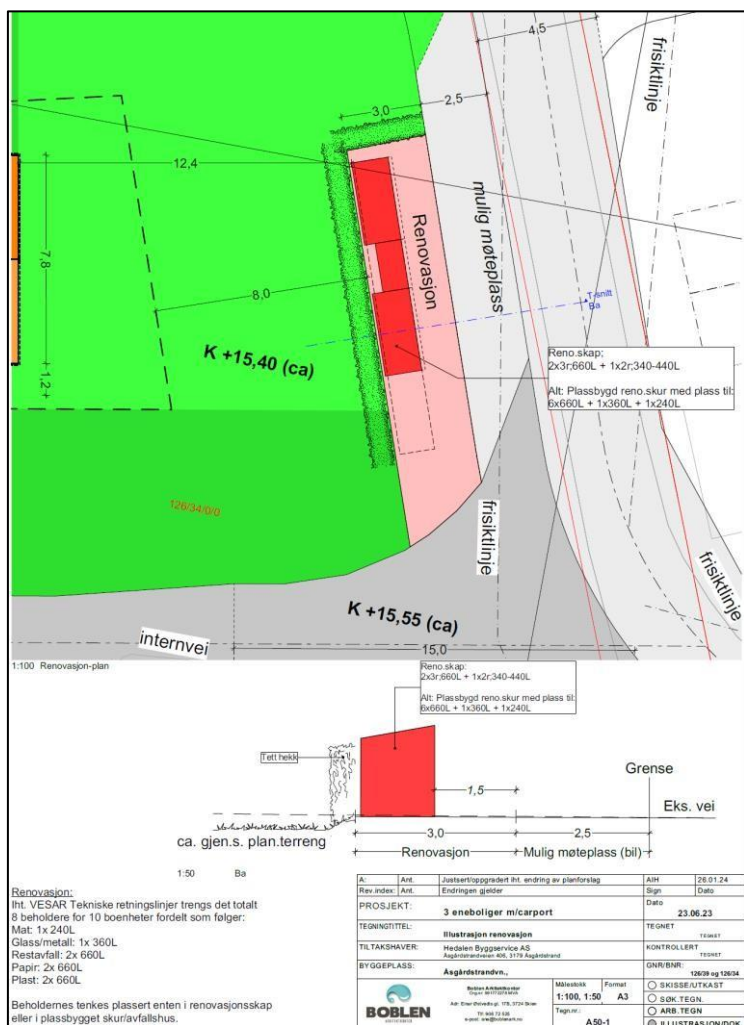
Vedlikehold overvannssystemer

Grunneier er ansvarlig for drift og vedlikehold av overvannssystemet. Etter etablering vil vedlikehold i all hovedsak innebære god skjøtsel for å sikre vegetasjonsetablering; vanning i tørre perioder, ugressbekjempelse og gjødsling ved behov. Sandfang må inspiseres årlig og tømmes og spyles ved behov.»



Renovasjon er sikret i bestemmelsene § 4.2. Renovasjonsløsning er avklart. Det skal benyttes privat og / eller felles dunker. Renovasjonsarealet skal være felles for boenhetene i BK1-3 og bnr/bnr 126/26, 126/28 og 126/33. Det er sikret at det skal oppføres avfallshus eller tilsvarende for renovasjonsbeholderene. Brannsikkerhet sikres av TEK17 og VESAR sine tekniske bestemmelser.

34



Figur 30: Illustrasjon av renovasjonsløsning.

Elektriske anlegg

Løsning for energianlegg er sikret i fellesbestemmelsene § 3.7.

Det skal tas høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettskapet å drifte og etablere. Viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. Strømleverandør skriver at kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet.

For eksisterende høyspentkabler kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

4.15 Universell utforming

Planen underkastes PBL § 20-1 for søknadspliktige tiltak. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da regler for tilgjengelig- og brukbar bolig.

Deler av KV2 er bratt og kan til tider ha begrenset fremkommelighet. Det er derfor sikret i bestemmelsene § 5.2 at dekke skal være sklisikkert der det er brattest.

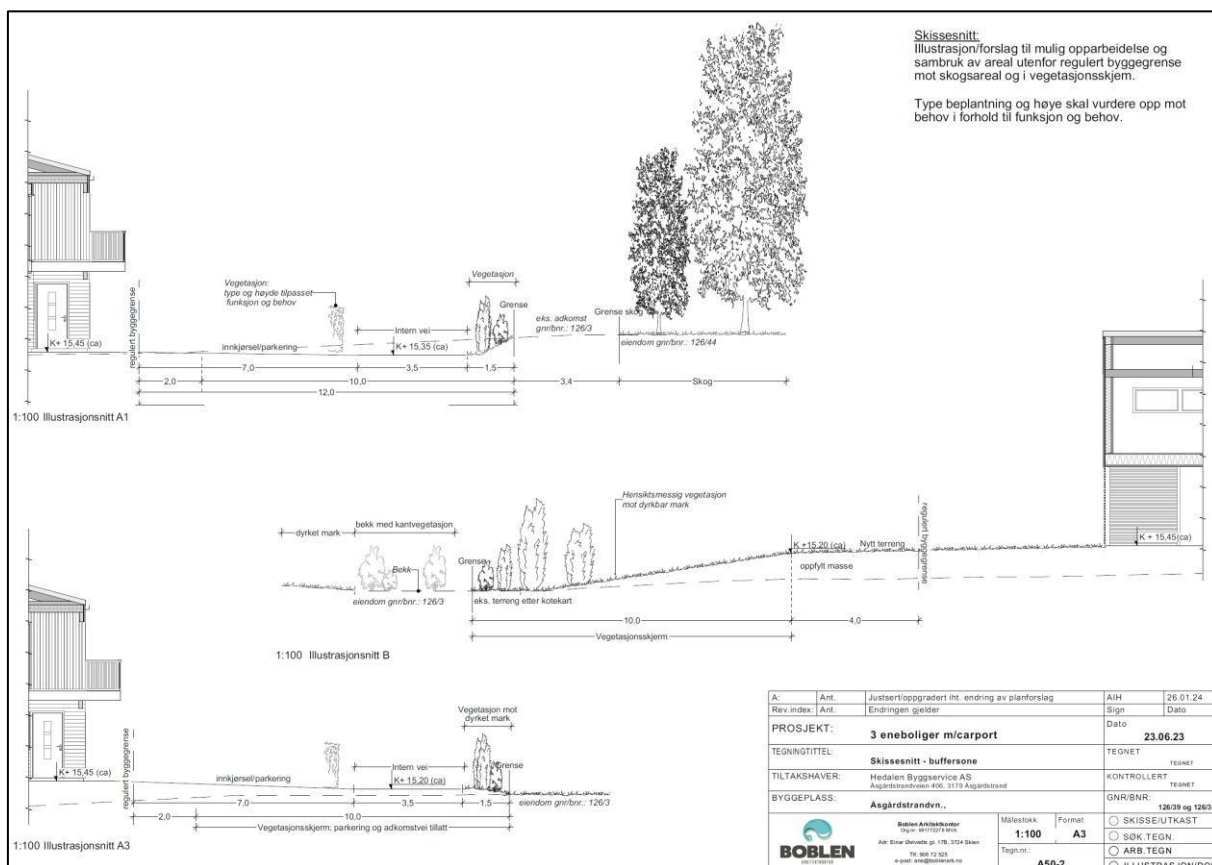
4.16 Grønnstruktur

Landbruksavdelingen forventer at det i reguleringsplanarbeidet avsettes en buffersone mot landbruksarealene på 10 m. Det er således sikret areal i bestemmelsene til vegetasjonsskjerm som skal fungere som en buffersone med bredde på 10 meter mellom landbruksarealet og boligformålet innenfor BK3 i § 6.1.

Buffersonens funksjon vil være å skjerme bebyggelsen mot uheldig påvirkning fra landbruk og skogsdrift og redusere risiko for konflikt, og skal beplantes med hensiktsmessig konfliktdempende planter/vegetasjon.

Det er sikret 12 meter avstand mellom bebyggelse og skog i sør med byggegrense i plankartet.

Det kan ikke utelukkes at det kan være behov for mer plass til midlertidig plassering av massene i byggeperioden for BK3. Derfor tillates det midlertidig plassering av masser innenfor formålet avsatt til vegetasjonsskjerm, men det skal være fjernet før det gis brukstillatelse.



Figur 31: Illustrasjon av mulig opparbeidelse og sambruk av arealer mot landbruk og skogsareal i BK3.

4.17 Støytiltak

Det er sikret i fellesbestemmelsene § 3.2 at utbyggingen skal følge retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), og gul støysone for biltrafikk vises i plankart (H220). Støysonen vises med 4 meter høyde. Med 1,5 meter høyde som skal benyttes i reguleringsplaner, vil støysonen være mindre på uteoppholdsarealet. Det er ikke behov for støytiltak. konsekvenser beskrives i kapittel 6.17.

4.18 Luftkvalitet

Det er ikke registrert dårlig luftkvalitet i planområdet. Likevel kan tiltak mot luftforurensning generelt sett ifølge miljøstatus.no bl.a. være:

For å begrense spredning av svevestøv fra anleggsplasser kan vasking av maskiner og hjul før utkjøring på vei, støvavsug med rensing og påsprøyting av vann bidra positivt.

For veier kan påføring av befuktet salt binde opp støvpartikler som er avsatt på eller ved veibanen. Bør kombineres med renhold. Lavere fartsgrense reduserer også nivået av svevestøv både fordi det genereres mindre støv, men også fordi lavere fart gir mindre turbulens fra kjøretøyene, noe som igjen gjør at mindre støv virvler opp i lufta og spres. I tettbebygde områder med redusert fart bør man bruke grus eller strøsand uten finstoff. Det reduserer produksjonen av svevestøv.

Lokale tiltak rettet mot utslipp av NO₂ er først og fremst rettet mot å redusere trafikkmengden. Dette kan gjøres gjennom ulike tiltak som bidrar til å redusere biltrafikken og fremme myke trafikanter og kollektivtrafikken.

Tilrettelegging med sykkelparkering og ladepunkt for elbiler vil også bidra til mer miljøvennlige transportvalg, og dermed også reduksjon av NO_x- og CO₂-utslipp.

4.19 Klimatilpasning

VAO-rammeplan viser hvordan overvannshåndtering skal løses. Temaet er beskrevet i punkt 4.14 «Tekniske planer» og ligger vedlagt.

4.20 Levekår og folkehelse

Boligfeltet vil kunne appellere til mennesker i ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, par og nyetablerte. Fleksible planløsninger kan tilpasses den enkeltes behov.

Planområdet ligger fint lokalisert mellom skogsområde med fine turstier, strand, sjø og tettstedet Åsgårdstrand.

Lysforurensning

Det kan være sjenerende å ha for mye lys i nabolaget. Det er også skadelig for dyre og plantelivet. For å unngå lysforurensning kan det for eksempel stilles krav til lysmengden på bygningene (f.eks at lys på bygninger er av nattertid, slås på ved bevegelse o.l.) i nærheten av der folk bor, ved rekreasjonsområder og/el friluftaktiviteter. Tiltak for belysning sikres i bestemmelsene § 4.1.5.

4.21 Rekkefølgekrav

Rammetillatelse

Godkjent kommunalteknisk plan skal legges ved rammesøknad. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Tønsberg kommune ved avdeling for kommunalteknikk. Brannvannsbehovet for utbyggingen skal redegjøres og tilstrekkelig kapasitet skal sikres ved rammesøknad.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan.

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres håndtering av masser og evt. tiltak ift. grunnforurensning.

Igangsettelsestillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse skal adkomst til gang- og sykkelvegen stenges for gjennomkjøring.

Før det gis igangsettelsestillatelse skal lekeplass være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak på tomte skal det foreligge en godkjent riggplan for anleggsområdet. Riggplanen skal blant annet ivareta fremkommelighet for gående og syklende, og trafikksikre løsninger i forbindelse med økt anleggstrafikk i området.

Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal kommunalteknisk plan være ferdigstilt.

Ferdigattest

Før det gis ferdigattest for BK3 skal det opparbeides vegetasjonsskjerm innenfor f_VS.

5 Konsekvensutredning

Ikke krav til KU

Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning. Planen er i tråd med overordnet plan. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket utløser derfor ikke krav om KU jfr. §§ 6, 7 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger.

6 Planforslagets virkninger for omgivelsene

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er gjort faglige utredninger for vann- avløp og overvann og geotekniske forhold. Rapportene ligger vedlagt. Lysforurensning har også vært et tema. Ellers er det ikke registrert andre risikoer innenfor planområdet. VAO og lysforurensning er beskrevet tidligere, så det forklares ikke nærmere her.

Geoteknikk

«Det er utført til sammen 10 totalsonderinger, 1 prøveserie, 1 naverboring og 1 CPTU sondering. Totalsonderingene i vest, viser fast grunn/ant. fjell 3,4-16,0 m under terreng i borpunktene, og indikerer et ca. 1-2 m tykt topplag av sand/tørrskorpeleire over bløte og sensitive leirmasser med sprøbruddegenskaper (kvikkleire). Over ant. fjell indikerer boringene et tynt morenelag. Prøveserien viser bløt og meget sensitiv og meget kompressibel leire med sprøbruddegenskaper/kvikkleire fra 4 m dybde. Sonderingene i øst viser fast grunn/ant fjell 1,0-1,8 m under terreng i borpunktene, og indikerer løsmasser av sand/grus/tørrskorpeleire.»

«Ut fra en helhetsvurdering av topografi og utførte grunnundersøkelser, kan vi ikke identifisere et mulig løsneområde for skred som kan true reguleringsområdet. Området ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for prosjektet er ikke vurdert. Da området ikke ligger i en faresone, er det iht. ref. [2] ikke krav om at vår vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.»

6.2 Barn og unge

Barn og unge er ivare tatt i planforslaget. Det tilrettelegges for lekeplass og uteoppholdsarealer med gode solforhold, trafiksikkert og ikke utsatt for støy i henhold til kommuneplanens arealdel. Den sørlige adkomstvegen internt i planområdet stenges for gjennomgangstrafikk for å ivareta trafiksikkerheten. Lekeplassen ligger sentralt midt mellom den planlagte bebyggelsen og vil være tilgjengelig for eksisterende bebyggelse i området. I kommuneplanens arealdel stilles det krav om at de nye boligene skal være maks 50 m fra lekeplassen, mens i planforslaget vil avstanden bli inntil ca. 100 m for BK3. Forslagstillers vurdering er at det er få andre plasser å plassere lekeplassen. Avstanden overskrider litt, men lekeplassen vil fremdeles være innenfor rimelig avstand at vi mener løsning kan aksepteres. Eksisterende kjøreveg i f_KV2 mellom BK1 og BK2 har en stigning på inntil ca. 13%. Som avbøtende tiltak er det sikret sklisikkert dekke der det er brattest for å ivareta fremkommeligheten. I tillegg ligger planområdet nært viktige tur- og friluftsområde, strand og lekeplass i nærliggende reguleringsplan.

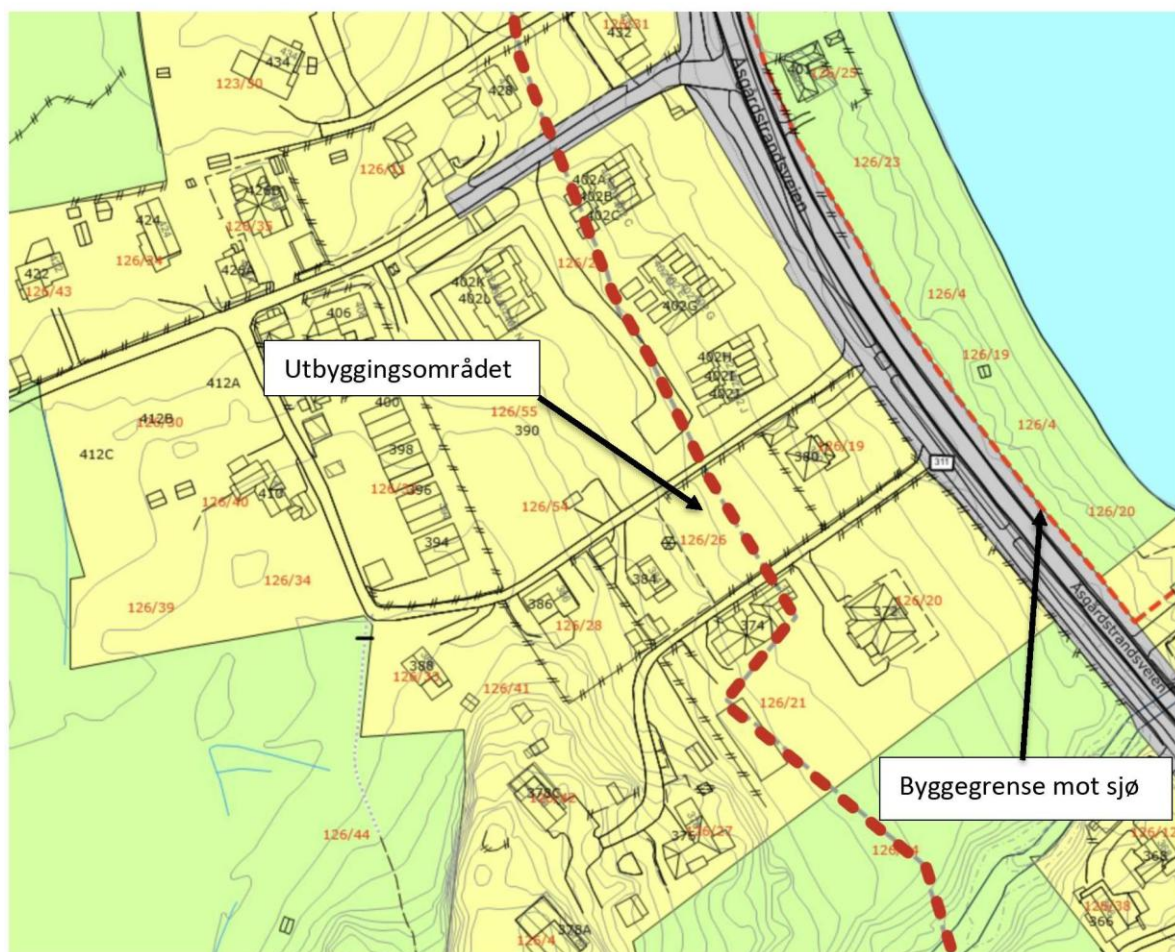
I det reviderte planforslaget er det satt et minstekrav om 125 m² uteoppholdsareal pr. boenhet iht. kommuneplanens arealdel, men det er potensiale til å tilrettelegge for mer innenfor BK1-2 ifølge illustrasjonsplanen. Innenfor BK3 er det potensiale til å tilrettelegge for ca. 135 m² uteoppholdsareal pr. boenhet ifølge illustrasjonsplanen. I tillegg er det mye grøntareal som ikke er tatt med i beregningen for å ivareta buffersone mot landbruk og skog (se vedlagt illustrasjonsplan).

I tidligere planforslag var det avsatt 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet foruten en av boenhetene innenfor formålet som nå er avsatt til BK2, hvor det ble avsatt 135 m². Selv om det ble avsatt mer uteoppholdsareal, var det lite potensiale for mer uteoppholdsareal enn minimumskravet. Uteoppholdsarealene hadde også dårligere solforhold enn i det nye planforslaget.

6.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Syd og vest for planområdet ligger et friluftsområde registrert som svært viktig (Brattås, ID FK00023397 i Naturbase). Minimalt med areal blir berørt av utbyggingen, mens den registrerte turstien gjennom friluftsområdet ikke blir berørt. Det antas at planforslaget vil føre til mer bruk av turstien og friluftsområdet som vil være positivt for trivsel og folkehelsen.

Utbygging av boliger i BK1 grenser helt i ytterkanten og delvis innenfor 100 metersbeltet i strandsonen. Byggegrense mot sjø ligger på østsiden av fylkesveg 311. Det er allerede flere bygninger innenfor strandsonen, blant annet én bygning nord-øst for BK1. Det er i tillegg nylig oppført flere rekkehus på nabotomten som også ligger innenfor 100 metersbeltet. Det er kun ønske om å bygge to boenheter innenfor dette området. Etter en helhetlig vurdering av området vil ikke utbyggingen hindre allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land jf. § 2.1.4 i kommuneplanens arealdel.



Figur 32: Kommuneplanens arealdel og rød stiplet linje som viser 100 metersbelte for strandsonen. Kilde: Kommunens egen kartløsning.

6.4 Naturmangfold

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

§8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om artens bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelig baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen dyrearter innenfor planområdet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kommunen skriver at det kan være arter i området som ikke er registrert i offentlige karttjenester.

Kunnskapen om dette området vurderes å være godt nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Tiltaket vil ikke medføre noe ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet som er truet. Området er allerede delvis utbygd.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, derom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slik driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir det beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken og byggemetoden vil være ihht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees som uaktuelt.

Det er sikret tiltak i fellesbestemmelsene for fremmede arter dersom det blir oppdaget i byggeområdet i § 3.10. Tiltakene er i tråd med anbefalinger i rapport utarbeidet av Sweco på oppdrag fra Miljødirektoratet (02.04.2018) «*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*».

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Det blir noen endringer i omgivelsene for tilstøtende boligeiendommer. I og med at terrenget stiger vestover, vil imidlertid ny bebyggelse ligge noe lavere i terrenget enn den eksisterende bebyggelsen i bakkant, mens det ikke ligger noen eksisterende bebyggelse vest for BK3. Bebyggelsen trappes og tilpasses den eksisterende situasjon i området slik at store skjæringer og fyllinger unngås. BK1 ligger ganske flatt. Innenfor BK2 som ligger i det bratteste terrenget av tomtene, er det sikret maks skjæring, fylling og støttemur for å begrense terrengtiltak. Terrengendringene vises i figur 20 til 22. Innenfor BK3 vil det bli noe oppfylling mot vest for planering av tomten. For noen beboere vil tilført bebyggelse kunne medføre redusert sikt mot sjøen. Det er tenkt at bebyggelsen i hovedsak skal bestå av bærekraftige materialer av tre, og farger som samsvarer med eksisterende bebyggelse.

Utnyttelsesgraden er i henhold til kommuneplanens arealdel (inntil 30% BYA) for konsentrert småhusbebyggelse. Ønsket utbygging vil samsvare godt med eksisterende bebyggelse og estetikken. Det er ingen klar struktur i området. Planforslaget vil bidra til å forbedre den helhetlige kvaliteten i området. For tidligere kommuneplan arealdel for Tønsberg kommune 2014-2026 var kravet om utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse satt til 30 % BYA. Det er varierende utnyttelsesgrad for boligtomtene i området. For eksempel har boligtomta på gnr/bnr 126/36 en utnyttelse på 29,95% BYA, mens boligtomta på 126/32 har en utnyttelse på 27,11% BYA. Det er også boligtomter med lavere utnyttelsesgrad. Naboeiendommen 127/40 har ca. 17% BYA ekskl. parkering på terreng.

I tidligere planforslag ble det foreslått frittliggende småhusbebyggelse innenfor formålet som nå er avsatt som BK1-3 med henholdsvis 30% og 34% BYA. Det var fremdeles planlagt kjedehus innenfor formålet som nå er regulert til BK1-2. Kjedehus defineres som konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanens arealdel og regjeringens veileder for grad av utnyttelse. Reguleringsformålet er nå endret slik at formålet blir riktig. Endringen fører til at det tillates økt utnyttelsesgrad fra inntil 25% til 30% BYA i kommuneplanens arealdel.

Illustrasjonsplanen er lagt til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad i bestemmelsene. For BK1 er BYA 27%, mens for BK2 er det rundet opp fra 26,1% til 27% BYA. BK3 er illustrert med 30% BYA i illustrasjonsplanen. Bestemmelsene åpner opp for flere taktyper enn det som er illustrert for å sikre fleksibilitet.

Innenfor BK1 er bebyggelsen illustrert med litt lavere utnyttelse i illustrasjonsplanen og sikret lavere utnyttelsesgrad i bestemmelsene i nytt planforslag.

Innenfor BK2 er utnyttelsen redusert i illustrasjonsplanen og sikret i bestemmelsene. Arkitekturen for kjedehusene er endret for å tilpasse resten av boligområdet og er nå tenkt oppført med saltak. Som et resultat av at bebyggelsen er illustrert med lavere utnyttelse enn det som var planlagt i tidligere, er det mulig å opparbeide mer uteoppholdsareal enn det som er satt som minimumskrav innenfor BK2.

Innenfor formålet som nå er regulert til BK3 er byggeområdet svært begrenset på grunn av hensyn til landbruk og skogsarealet. For å ivareta kvalitetene i dette området på best mulig måte og lønnsomheten i prosjektet, er det gått fra å bygge tre eneboliger med pulttak, til rekkehus med inntil 3 boenheter med saltak. Under behandling av planen i utvalg for plan og bygg ble det spilt inn forslag om rekkehus i dette området.

Innenfor BK1-2 er det vurdert at det ikke er behov for å dele opp feltene. Tomtene vil da få varierende størrelse og utnyttelse. Det er ikke behov for å dele opp kjedehusene som har alle nødvendige funksjoner på plass med en gang. Innenfor BK3 vil bygningen seksjoneres og uteoppholdsarealene på bakkeplan være fellesareal for sameiet.

6.6 Universell tilgjengelighet

Det vil være mulig å opparbeide lekeplasser, uteoppholdsarealer, bebyggelse og sklisikker veg på de bratteste partiene som er universelt tilgjengelig uten store terrenginngrep. I tillegg vil adkomst og inngang til boliger være universelt utformet.

6.7 Landskap

Planforslaget vil ikke få store negative konsekvenser for landskapet. Vegetasjonen på de tomtene som er planlagt bebygd, ble fjernet for flere år siden.

6.8 Landbruk (jord- og skogsvern)

Planområdet grenser til landbruksarealer som er registrert som fulldyrket jord. Ifølge merknad fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark forventes det at dette ikke innebærer omdisponering av dyrket eller dyrbar jord.

Deler av arealet som ble med i plangrensen ligger i LNF-formål i kommuneplanens arealdel, men er forholdsvis gjengrodd og ligger som et smett mot landbruksarealet i bakkant mellom eiendom 126/34, 39 og 44. Ifølge Nibio sine kartbaser og Kilden er det ikke registrert dyrka eller dyrbar jord her. Arealer ble innlemmet for å gi noe ekstra mulighetsrom for veg/snuplass, men dette er nå fjernet ettersom dette er løst utenfor LNF-området. For skogsarealet i sør ble dette foreslått og ønsket lagt inn som utbyggingsområde i den kommende kommuneplan for 2022-2034.

I BK3 har kommunen godkjent at det sikres en byggegrense på 12 m mot produktiv skog. Vegetasjonsskjermen vil ivareta arealets tiltenkte funksjon. I prosjektet vil det meste av

arealet sør for byggegrensa brukes til adkomstveg og parkering til boligene. Når det nå planlegges for rekkehus, vil vegetasjonsskjermen i vest ha tilstrekkelig areal til at boligeierne har muligheten til å skjerme seg mot uheldig påvirkning fra landbruk ved å plante hensiktsmessig og konflikt dempende planter/vegetasjon. For å sikre opparbeidelse av vegetasjonsskjermen, er det satt vilkår om at vegetasjonsskjermen er opparbeidet før ferdigattest for BK3.

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø, men meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er sikret i fellesbestemmelsene § 3.5.

6.10 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

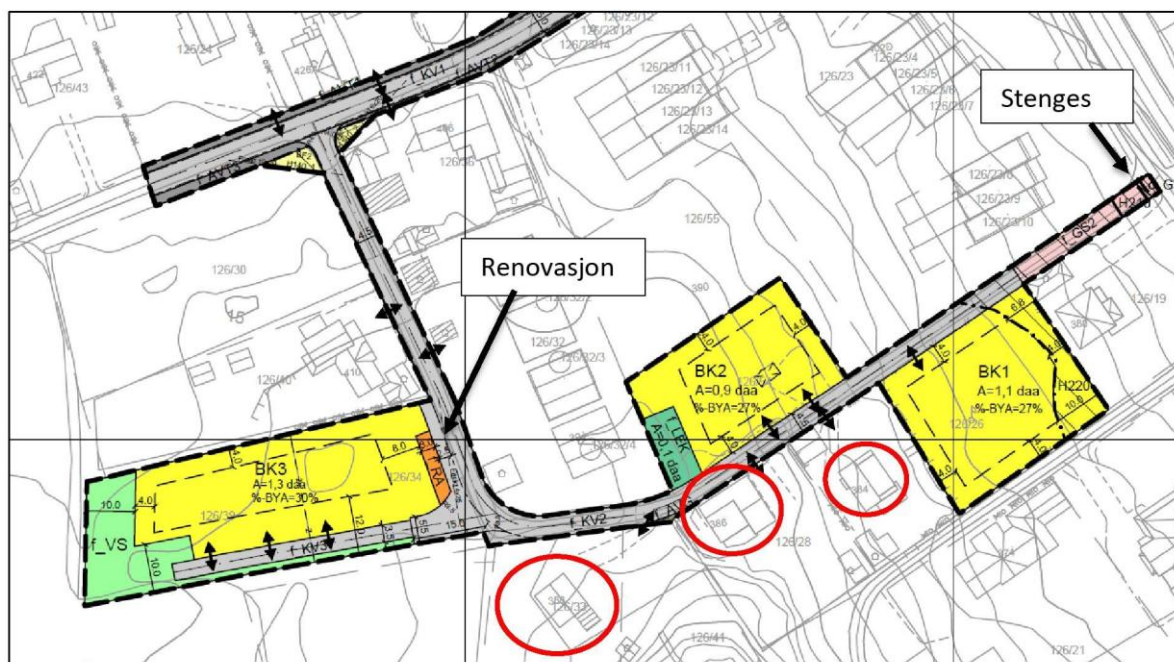
Befolkningsprognoser for Tønsberg kommune 2021-2035 viser at mot slutten av prognoseperioden vil det bli kapasitetsutfordringer på Volden skole, om utviklingen av boligområdene som ligger inne i kommunens boligbyggeprogram inntreffer. Befolkningsprognosen bygger på kommunens boligbyggeprogram, hvor det er lagt inn at for skolekretsen Volden forventes en boligfortetting med 1,5 bolig/året. Reguleringsplanen vil medføre en høyere utbygging, men kommunen har vurdert at bygging av inntil 7 boenheter ikke vil medføre noen konsekvenser. Dette forutsetter at det ikke fortettes med andre boliger i skolekretsen, noe som er lite trolig med evt. virkemidler for å styre dette bør vurderes. Det er knyttet usikkerhet til boligutvikling i skolekretsen, som følge av regulering av området B15 er stoppet og foreslått tilbakeført til LNFR i neste rullering av kommuneplanen. Om B15 ikke utvikles, anser skolekontoret at det ikke blir kapasitetsutfordringer i Volden skolekrets i prognoseperioden.

6.11 Transportbehov

Det er godt tilrettelagt for å benytte eksisterende GS-veg og kollektivtransport i området. Området ligger utenfor tettstedene og vil ha større bilbasert bruk.

6.12 Trafikksikkerhet

Utbyggingen vil føre til en liten økning i trafikken. Stenging av adkomstvegen i sør vil hindre gjennomkjøring og mindre biltrafikk gjennom boligfeltet. VESAR har godkjent renovasjonsløsning. Det er tilrettelagt for oppstilling og snuplass for renovasjonsbil midt i planområdet. Renovasjonsbil har ikke behov for å kjøre lenger inn i feltet. De tre byggene utenfor planområdet skal også benytte renovasjonsarealet. Renovasjon for rekkehusene på gnr/bnr 126/23, og boligen på gnr/bnr 126/19 lengst øst hentes utenfor planområdet. I revidert planforslag er det avsatt minimum 8 meter byggegrense mellom renovasjon og bebyggelsen innenfor BK3, mens i tidligere forslag var det minimum 4 og maks. 2 meter.



Figur 33: Plassering av renovasjon og bebyggelse utenfor planområdet som kobles til renovasjonsanlegget.

Det er registrert 3 ulykker utenfor planområdet, der ulykkene skjedde i 1981, 1984 og 1996. Det tyder på at trafiksikkerheten er bra i området. Det vurderes at planforslaget ikke vil få noe særlig negative konsekvenser for trafiksikkerheten.

6.13 Vann og avløp

Det er god kapasitet på det offentlige nettet, så planforslaget vil ikke få konsekvenser for det offentlige nettet og kapasiteten. Det skal redegjøres og sikres tilstrekkelig brannvann ved søknad om rammetillatelse.

6.14 Klimatilpasning - avrenning/overvann

Overvannshåndtering er ivarettatt i planforslaget, så utbyggingen vil ikke føre til konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

6.15 Energibehov og -forbruk

Det skal tilrettelegges ladestasjoner for EL-biler.
Det skal benyttes miljøvennlige byggematerialer (tre).
Godt isolerte boliger for å redusere energiforbruk.

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoden vil være iht. dagens standard og vurderes som miljømessig gode. Det legges til rette for oppvarming med strøm.

6.16 Sol-/skyggeforhold

For eksisterende bebyggelse vil solforholdene i liten grad endres. Det er i hovedsak gnr/bnr 156/40 som vil få litt mer skygge på uteoppholdsarealet fra BK3 i vårjevndøgn og høstjevndøgn. For sommersolverv vil ikke eksisterende bebyggelse påvirkes.

I det nye planforslaget får boligområdet tilført økt kvalitet. Det vil det være mulig å tilrettelegge for mer uteoppholdsareal ifølge illustrasjonsplan innenfor BK2 som følge av reduksjon av utnyttelsesgrad og endret boligform. Innenfor BK3 vil det med å gå fra eneboliger til rekkehus være mulig å opparbeide felles uteoppholdsareal samtidig som hensyn til landbruksarealene i vest blir ivertatt. Som en følge av endringene vil feltene få mer sol ved jevndøgn for alle årstidene kl. 15.

6.17 Støy og luftkvalitet

Deler av uteoppholdsarealet i BK1 vil ligge innenfor gul støysone H220 (benyttet 4 m beregningshøyde i plankartet). I reguleringsplaner skal 1,5 m beregningshøyde benyttes, og da vil ikke uteoppholdsarealet påvirkes av støy. Øvrige eiendommer berøres ikke av den gule støysonen.

Slangentangen er vedtatt avviklet, og det er flere kilometer ut til der tankskipene ligger når de venter på å losse. Det vurderes derfor som at støy fra denne virksomheten ikke vil påvirke boligene i stor grad.

Det er ikke registrert dårlig luftkvalitet i området. Det kan bli perioder med dårlig luft og mye støv i anleggsperioden, men det er egne forskrifter og rutiner som sikrer at dette ivaretas best mulig.

7 Medvirkning

7.1 Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

1. Vestfold og Telemark fylkeskommune
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
3. Tønsberg kommune
4. Direktoratet for mineralforvaltning
5. Kystverket
6. Statens vegvesen
7. Lede AS
8. Vesar
9. Tommy Hestem m.fl.
10. Olav Høgtveit/Berit Hjorten Nilsen
11. Erik Krogh Larsen
12. Arne Madsen
13. Monica Lofstad
14. Haakon Bakken

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar
1. Vestfold og Telemark fylkeskommune <u>Barn- og unge</u> Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Fylkeskommunen viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Det bes også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn. <u>Jordvern</u> Planområdet grenser til dyrka mark. Det må legges inn en tilstrekkelig buffer med kraftig beplantning innenfor planområdet på gbnr. 126/ 30,39,40 mot dyrka mark på gbnr. 126/3. <u>Samferdsel</u> Ved flere anledninger er det i plan- og byggesaker i området, stilt krav om at adkomst til gang- og sykkelvegen skal stenges for gjennomkjøring. Adkomstveg i sør må brytes opp slik at den ikke lenger fremstår med kjørbær tilknytning mot gang- og sykkelvegen. I denne planen må det derfor stilles rekkefølgekrav om dette, som knyttes til første igangsettingstillatelse innenfor området. Fylkeskommunen vil vurdere å sende saken til politisk behandling med innstilling om innsigelse, hvis dette ikke er innarbeidet i planen ved offentlig ettersyn. <u>Kulturarv</u> Automatisk freda kulturminner Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. De vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er	<u>Barn- og unge</u> Lekeplass er sikret i plankart og bestemmelsene. Sol-/skyggediagram ligger vedlagt i planforslaget. <u>Jordvern</u> Byggegrense mot dyrka mark er innlemmet i plankartet med eget formål på 10m fra eiendomsgrensen. <u>Samferdsel</u> Veien i sør stenges. Løsning er vist i plankart og sikret i rekkefølgebestemmelsene. Omtales også i beskrivelsen. <u>Kulturarv</u> Anbefalte bestemmelser for å sikre at meldeplikten blir overholdt ved evt. funn av kulturminner er

bevart i planområdet og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. Det gjøres likevel oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Det anbefales at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes: <i>Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).</i> <u>Nyere tids kulturminner</u> Tiltaket berører ikke kulturminner/miljø fra nyere tid (dvs fra etter år 1536) av regional eller nasjonal verdi og fylkeskommunen har ingen merknader til saken. <u>Avslutningsvis</u> Som beskrevet under tema samferdsel, er det nødvendig å stenge adkomstvegen i sør, slik at den ikke lenger fremstår med kjørbart tilknytning mot gang- og sykkelvegen. Dersom dette ikke er innarbeidet ved offentlig ettersyn, vil fylkeskommunen vurdere å sende saken til politisk behandling med innstilling om innsigelse.	innlemmet i fellesbestemmelsene § 3.5.
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark <u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> <i>Planbeskrivelse og ROS-analyse:</i> De minnes om at reguleringsplaner i medhold av plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav h, skal «fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.».	<u>Samfunnssikkerhet og beredskap:</u> Det er utarbeidet egen ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Det er videre gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet datert 14.12.2022 og

Videre minnes det om plan- og bygningslovens krav til planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse, og viser til §§ 4-2 og 4-3. <u>Grunnforhold:</u> Planområdet er i NGUs løsmassekart registrert med stor sannsynlighet for marin leire. Området kan derfor inneholde kvikkleire. Det forventes at grunnforholdene og områdestabiliteten derfor vurderes nærmere i planarbeidet. For råd og veiledning om forhold knyttet til grunnforhold, flom og skredfare, henviser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet. Se mer på https://www.nve.no/flaum-ogskred/arealplanlegging. <u>Landbruk</u> Planområdet grenser til landbruksarealer som er registrert som fulldyrket jord, og kan derfor berøre nasjonale landbruksinteresser. Landbruksavdelingen forventer at planen ikke innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord. Landbruksavdelingen forventer at det i reguleringsarbeidet vurderes og avsettes buffersone mot landbruksarealene, og viser til kravet til buffersone i kommuneplanens arealdel § 1.8.3. <u>Friluftsliv</u> Deler av planområdet omfattes av et friluftsområde registrert som svært viktig (Brattås, ID FK00023397 i Naturbase). Miljøavdelingen forventer at hensyn til friluftsliv vurderes nærmere og ivaretas i planarbeidet. <u>Støy</u> Mindre deler av planområdet i øst omfattes av støysone fra Åsgårdstrandsveien. Vi viser til Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, og forutsetter at den følges i planleggingen.	20.12.2022. Rapporten beskrives i planforslaget og ligger vedlagt. Det er også utarbeidet VAO-rammeplan datert 03.10.2022, revidert 12.04.2023 som bl.a. sikrer overvannshåndtering. <u>Landbruk:</u> Det er avsatt vegetasjonsskjerm på 10m mot landbruksarealet i plankartet. Planforslaget berører ellers ikke noe dyrka eller dyrkbar jord. <u>Friluftsliv:</u> Planforslaget medfører ingen konsekvenser for friluftslivet i nærområdet. Utbyggingen skjer primært inne i et etablert boligfelt. <u>Støy:</u> Bebyggelsen skal plasseres utenfor gul støysone. I BK1 berøres deler av uteoppholdsarealet av gul støysone (4 m beregningshøyde), men vil ikke påvirkes med 1,5 m beregningshøyde for uteoppholdsareal. Øvrige eiendommer berøres ikke av støysonene. For øvrig er følgende bestemmelse innlemmet i §3.2 for å sikre at T-1442 overholdes.
3. Tønsberg kommune Forurensning og beredskap <i>Risiko- og sårbarhetsanalyse:</i>	Tas til etterretning. <u>Forurensning og beredskap:</u>

Metodikken som brukes i risiko- og sårbarhetsanalysen bør hentes fra DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) sin veileder.

Anbefalte utredninger av konsekvenser innen samfunnssikkerhet og beredskap:

- Utrede alternative varmekilder i tillegg til strøm som kan benyttes ved eventuelle langvarige strømbrudd.
- Kartlegge kvikkleire ved bruk av geoteknisk kompetanse, og vurdere konsekvenser og tiltak
- Utrede konsekvenser og tiltak av ekstremvær: nedbørsmengder, ras/skred, vind, varme (brannfare, skog, fyrverkeri).
- Utrede konsekvenser av flom/avrenning fra det nye reguleringsområdet og for områdene som ligger nedstrøms.
 - Utrede behov for raske (nød)evakueringsveier ved eventuelle hendelser som måtte kreve det.

Forurensningskilder:

Utrede om det finnes forurensningskilder i reguleringsområdet. (forurensset grunn, gamle oljetanker fra evt eldre/tidligere bygninger,)

Utredninger av konsekvenser for arter og LNF:

Bevaring av flest mulig trær og andre områder med vegetasjon for å binde CO₂, og forebygge tap av arter (insekts-og dyreliv.). Tap av arter på grunn av arealendringer er stort og må forebygges.

Lysforurensning:

Det kan være sjenerende å ha for mye lys i nabolaget. Det er også skadelig for dyre og plantelivet. I rosanalysen må det utredes hvilke tiltak som skal gjøres for å unngå lysforurensning. For eksempel kan dette være å stille krav til lysmengden på bygningene (f.eks at lys på bygninger er av nattertid, slås på ved bevegelse o.l) i nærheten av der folk bor, ved rekreasjonsområder og/el friluftaktiviteter.)

Kommunalteknikk/teknisk drift

Vei:

Veien må dimensjoneres slik at det tilfredsstiller krav til renovasjonskjøretøy og utrykning. Veien frem til renovasjonsoppsamlingen skal være minimum 4,5 meter bred og tåle 10 tonns akseltrykk.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse som er vedlagt planforslaget.

Det legges til rette for at alle boliger skal ha tilgang på pipe for vedfyring.

Det er utarbeidet geoteknisk rapport.

Løsning for overvannshåndtering er beskrevet i VAO-rammeplanen av fagkyndige.

Temaene er omtalt i ROS-analysen, planbeskrivelsen og viktige hensyn er innlemmet i bestemmelsene.

Kommunalteknikk/teknisk drift:

Renovasjonsløsning inkl. adkomst/snumulighet er sikret og avklart med renovatør.

<i>Vann/spillvann/overvann:</i> • Det ble lagt nytt kommunalt vann og avløpsanlegg frem til planområde i 2016/2017. • Det skal etableres ringledning for vann. • Alle nye og eksisterende stikkledninger innenfor planområdet skal tegnes inn i den kommunaltekniske planen. <i>Brannvannsdekkning:</i> Brannvannsbehovet til planområdet skal vurderes i planarbeidet og beskrives i den kommunaltekniske planen. <i>Overvann:</i> • Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt. • Det er en bekk ved den vestre grensen for gbnr 126/39. Det er viktig at det tas hensyn til arrondering av terrenget i forhold til bekken. • Når det utarbeides en overvannsplan for området skal hele planområdet vurderes, også de eksisterende eiendommene. • Plan for håndtering av overvann må utredes og dokumenteres i den kommunaltekniske planen. • Overvannshåndteringen for området skal planlegges iht Tønsberg kommunes overvannsveileder. <i>Renovasjon:</i> Nedgravde løsninger for renovasjon må bestrebes der dette er mulig, da dette er krav jf. kommuneplanen. Muligheter for nedgravde avfalls løsninger må derfor utredes og beskrives i planbeskrivelsen til det detaljerte reguleringsforslaget. Minst fordeler, ulemper og plassering må fremkomme. Felles løsning med store containere skal alternativ velges. <i>Kommunalteknisk plan:</i> Til 1. gangs behandling av reguleringsplanen skal det foreligge en kommunalteknisk plan. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune, Kommunalteknikk. Se veileder. Regelverk for Tønsberg kommune ifm. vann/avløp og vei som skal følges • Standard abonnementsvilkår for vann og avløpsanlegg tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg, (både eksisterende og nye abonnenter). • VA-norm for Tønsberg kommune (gjelder alle vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold). • Kommunal veinormal (Veinormalen gjelder for alle veianlegg som skal overtas av kommunen for drift og vedlikehold). • Graveforskrift for Tønsberg kommune (gjelder for all graving i offentlig grunn). • Veileder for overvannshåndtering i Tønsberg kommune.	Kommunaltekniske løsninger for VAO er løst i henhold til vedlagte kommunaltekniske plan.
4. Direktoratet for mineralforvaltning	Tas til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning har ingen merknader til oppstartsvareselet. Det bes om at saken blir oversendt når saken legges ut til offentlig ettersyn om planarbeidet viser at noen av fagområdene til Direktoratet for mineralforvaltning blir berørt.	
5. Kystverket Planområdet omfatter ikke sjøarealer, men deler av planområdet ligger i 100 metersbeltet langs sjøen. Slagen Marine Terminal (raffineriet på Slagentangen) ligger omtrent 1 km fra planområdet, målt i luftlinje. Produkter fraktes til/fra anlegget med fartøy og med tankbiler. Sjøtransport, herunder lasting og lossing av fartøy, kan medføre støy. Planområdet ligger i et område hvor det allerede er etablert noe boligbebyggelse. Kystverket vil påpeke at det kan være konfliktfylt å legge til rette for ny støyømfintlig bebyggelse i områder som er utsatt for støy. Kystverket forutsetter at planarbeidet utreder støy iht Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, og at det ikke legges til rette for bebyggelse som kan være utsatt for støy fra sjøtransport og virksomhet på Slagentangen.	Tas til etterretning. Slangentangen er vedtatt avviklet til en ren drivstoffterminal. Det er flere kilometer ut til der hvor tankskipene ligger når det venter på å losse.
6. Statens vegvesen Statens vegvesen har ingen kommentarer til planvarselet.	Ok.
7. Lede AS <u>Elektriske anlegg i planområdet</u> Nettselskapet har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. <u>Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)</u> Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. <u>Eksisterende høyspenningskabler</u> Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert	Tas til etterretning. Detaljer og hensyntagende til eksisterende ledningsnett vurderes i samarbeid med netteier før utbygging. Ettersom det er nok kapasitet og at det ikke skal, men kan være behov for ny trafo, er det i tillegg satt inn en bestemmelse om at det tillates oppført nødvendig energianlegg innenfor hele planområdet med tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbart adkomst. Dersom behov vil det trolig være best og oppgradere eksisterende trafostasjon med tanke på gjenbruk av naturressurser, forlenget levetid på trafoen samt at man frigir mer areal.

plantning av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablenes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Frittliggende).

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Videre informerer Lede om ulike arealbehov til nettstasjonene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffen.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen

forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen. <u>Vedlagt kart</u> Vedlagt kart fra Lede er unntatt offentligheten og skal ikke offentliggjøres. <u>Inntegning på plankartet</u> Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9. <u>Elektromagnetisk stråling og støy</u> Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke Lede sitt ansvar. <u>Kapasitet</u> Kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.	
8. Vesar Vesar AS har ingen innvendinger til PlanId – 3803 20210211 så fremt renovasjonsforskriftens § 9. Plassering av oppsamlingsenheter og krav til kjørbare vei blir fulgt.	Tas til etterretning. Forslag til renovasjonsløsning er godkjent.
9. Inger Sophie og Jens Kaurin, Gro og Tommy Hestem	

Som eiere og brukere av eiendommer i området ser de frem til en god og åpen prosess knyttet til regulering og utvikling av eiendommene. De er innforstått med en viss fortetting og boligggjøring av området, men ønsker samtidig å bidra til et godt sluttresultat til glede for alle parter; Eksisterende brukere, utbyggere og fremtidige nye naboer. De vil i denne fasen knytte noen innledende kommentarer til planinitiativet og peke på de forhold de mener er spesielt viktig å ivareta i videre planlegging. <u>Dagens situasjon</u> Planområdet ligger i et område som har vært sterkt preget av spredt sesongmessig fritidsbruk/eldre hyttebebyggelse. Veistandard, renovasjon og annen infrastruktur har derfor vært tilpasset relativt få enheter som til nå har hatt lite bruk i vinterhalvåret. Senere år har det blitt bygd til flere boenheter i og tilstøtende til planområdet. Rett vest for planområdet i forlengelse av nordre veiløp er det nå under oppføring flere boligheter. I tillegg til planene omtalt i aktuell detaljregulering, ryktes det lokalt om ytterligere planer/muligheter for boligbygging på tilstøtende jorde beliggende vest for planområdet og sør for nordre veiløp. Totalt sett gir dette et helt annet brukstrykk på området. <u>Utfordringer</u> Klattvis utbygging uten plan for hele området må absolutt unngås. Det må sikres en rekke krav/tiltak ved utarbeidelse av nye planer og etablering av disse før ytterligere utbygging bør skje. Det må ivaretas grunnleggende trygghet for sikker atkomst og bevegelse i området for alle; gående, syklende samt kjørende i personbiler, utrykningskjøretøy av alle størrelser, vareleveranser med mer. Ved økt tiltetting og videre boligbygging vil bruken av veinettet øke med høy frekvens. Vesentelig vil det også bli langt flere barn som vil bevege seg i området og ha dette som sin lekeplass. En omforent plan, evt. regulering for området på et akseptabelt nivå synes derfor nødvendig før videre tiltak iverksettes. Rekkefølgen av tiltak og utbedringer må gjøres fornuftig. Fremkommelighet for brukere, renovasjon, utrykningskjøretøy etc må ivaretas før flere permanente begrensende byggetiltak gjennomføres.	Temaene beskrives i planforslaget og krav som stilles vil sikres i plankart og bestemmelsene. Fremkommelighet for kjøretøy og myke trafikanter er ivaretatt.
--	--

Videre utbygging vil generere langt mer trafikk. Etter deres oppfatning er det da fornuftig å utarbeide en helhetlig plan knyttet til oppgradering av infrastruktur og tilrettelegging av trafikale forhold og miljø som ivaretar utfordringer i hele området som er knyttet til veisystemet.

Adkomst/veisystem

Renovasjonsbiler og større kjøretøy for vareleveranser, brannbiler etc. har ikke snumuligheter og er avhengig av å kunne kjøre gjennom hele veisystemet uten å rygge. Disse krever stor plass både for å komme fram og å kunne snu. Ved etablering av 128/32/4 ble det satt opp gjerde (søndre sving) som førte til at eksisterende sving ble svært krapp, og vanskeligere å passere enn situasjonen var før inngjerdingen (ref innkopierte utsnitt og flyfoto på kommunens kartløsning, nåværende gjerdehjørne er plassert i opptegnet vei). Dette anbefales rettet samt at det ved innplassering av nye boenheter unngås at flere slike «feller» for fremkommelighet etableres.

Utkjøringen gjennom nordre sving er i tillegg svært uoversiktlig. Pga eksisterende garasje er det ikke mulig å se møtende trafikk og gående hverken oppover eller nedover. Her har de opplevd flere ganger at biler og gående kan komme brått på og ikke er forberedt på trafikk rundt garasjehjørnet.

Det fremheves spesielt at følgende elementer bør innarbeides i planforslaget:

- Økt veibredde må beregnes i hele området slik at kjøretøy kan passere hverandre.
- Gående må også sikres tilstrekkelig plass i veiskulder eller eget fortau.
- Økning av veibredde må skje på tomteareal knyttet til nybyggene. Dagens veiløp går allerede tett inntil eksisterende bebyggelse flere steder.
- Plassering av gjerder og andre installasjoner ved plassering av nye bygg må legges slik at veibredder også kan opprettholdes om vinteren og hensynta mulighet for snørydding med ulik redskap.
- Svinger i vei må gjøres oversiktlig og «myke» og hensynta ved økt bredde at også lengre kjøretøy kan komme frem.
- Det må i tillegg anlegges møteplasser, sнопlass/vendehammer slik at farlig rygging kan unngås - All utvidelse av eksisterende vei må skje på eiendommene innenfor planområdet
- Opparbeidelse av vei med asfaltering/fast dekke. Veien er utsatt ved kraftig regn. Flere brukere med

Krav til veibredde for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy er ivaretatt.

Sving vil avrettes og veien vil bli tilstrekkelig opparbeidet og med fast dekke.

Det er ikke tilstrekkelig med tilgjengelig areal slik at det ikke er planlagt å etablere fortau. Det anses som trygt at myke trafikanter kan dele vegen med kjøretøy.

Alle øvrige forhold som er nevnt i innspillet er ivaretatt i planen.

langt høyere bruksintensitet vil også slite mer på vei/dekke og kunne gjøre denne ufremkommelig. Det er varslet en mulig stenging av søndre vei mot gang/sykkelvei med tilknytning til fylkesveien. De vil fremholde at dette per i dag er en meget oversiktlig påkjøring. Oss bekjent helt uten ulykkeshendelser. Opprettholdelse av utkjøring i begge veiløp, slik som i dag, vil kraftig redusere behovet for å måtte kjøre gjennom hele området for beboere og besøkende. Dette vil gi mindre trafikk inne i selve boområdet og vil bidra til et mer trafikksikkert og hyggelig bomiljø. <u>Siktlinjer/lys- og estetiske forhold</u> Bygg må innplasseres slik at de i minst mulig grad forringer eksisterende siktlinjer og lysforhold. De vil være spesielt opptatt av at fortettingen ikke påvirker siktlinjer mer enn strengt nødvendig og at det ivaretas «luftighet» rundt byggene. Dette henger også sammen med at høyden og avstand i forhold til eksisterende bebyggelse tilpasses forholdsmessig. Det bes også om at det utvises varsomhet i forbindelse med arrondering av terreng. Unngå oppbygging av terreng. Byggestil, materialbruk, fargevalg etc bør tilpasses eksisterende småhusbebyggelse. Det må ikke bygges flere boenheter på hver eiendom enn det som er nevnt i oppstartvarselet (totalt 7) med en høyde på maks 1,5 - 2 etasjer. Takterrasser og andre konstruksjoner i høyden ut over dette vil virke negativt i forhold til ivaretagelse av siktlinjer og luftighet. I tillegg vil aktiviteter i flere høyder kunne være til sjenanse og føles unødig invaderende. <u>Uklart</u> I planinitiativet er det inntatt en tekst om stenging av eksisterende vei. Siste del, markert i rødt nedenfor synes uklart formulert. Hva menes med dette, er det sør og ikke nord som menes? Illustrasjonene under viser et første utkast til mulig utforming av området. Adkomst er tenkt via adkomstvei i nord. Veien er delvis regulert i vedtatt plan for Åsgårdstrandsveien 402 (PlanID 20130094), mens søndre del som munner ut i eksisterende gangforbindelse langs hovedveien, stenges mot gangforbindelsen. Dette betyr at beboerne i området vil få endrede på/avkjøringsforhold, mens det vil bli mindre biltrafikk på GS-vegen. Forslagsstiller har vært i kontakt med	Adkomstveien skal utbedres innenfor planområdet og snuplass for renovatør sikres i planen. Stenging av søndre avkjøring er et krav fra Vestfold og Telemark fylkeskommune og således ivaretatt i planen. Bebyggelsen er tilpasset terrenget og bebyggelsen i området. Sikret bestemmelser om terrengtiltak. Skal ikke bygges takterrasse. Det er tenkt at bebyggelsen skal ha saltak og pulttak. På grunn av tomtens plassering, vil bebyggelsen i BK2 havne foran de sørligste boligene på eiendom 126/32. Vegen stenges for gjennomkjøring i sør.
--	--

veimyndighetene som stiller seg positive til planene, forutsatt at eksisterende stikkvei nord på gangstien stenges fysisk.	
10. Olav Høgtveit/ Berit Hjortenbergs Nilsen Høgtveit og Nilsen er eiere av eneboliger, gnr 126/32/3 og 126/32/4(Åsgårdstrandsveien 394 og 396). Det er svært viktig for dem at det taes hensyn til høyde, utforming og plassering når det gjelder oppføring av boenheter på gnr 126/54. En vesentlig grunn til at de valgte å flytte til Åsgårdstrandsveien 394/396 var nettopp muligheten til sjøutsikt mot Oslofjorden. Det er derfor veldig viktig at det ved bygging av de nye boenhetene taes hensyn til dette og at de ikke mister sjøutsikt av betydning. Det har også stor betydning for verdien av boligene deres at de beholder mest mulig av sjøutsikten. En mulighet til å redusere høyden er å grave seg ned i terrenget. Dette bør være fullt mulig på denne tomte. Det påpekes at det ved utbyggingen på gnr 126/23 (Åsgårdstrandsveien 402) ble bygget over 3 meter høyere enn det som det var gitt tillatelse til. Dette var uheldig for de som har boliger bak.	De to boligene som er planlagt på gbnr 126/54 ligger delvis senket inn i terrenget samt at terrenget skråner ned mot øst. Det er heller ikke søkt om takterrasser på øverste plan. Utbygger vil også ha interesse av at boligen lengst øst ikke tar for mye av utsikten fra den som bygges mot vest (BK2). Det vil føre til store terrenginngrep som bør unngås dersom boligene skal senkes mer enn det som er naturlig.
11. Erik Krogh Larsen Planlagt utbygging vil medføre mer trafikk via utkjørselen fra stikkveien nord for rekkehusene i nr. 402. Fartsgrensen på fylkesveien er 60 km/h, noe som kan medføre farlige trafikale situasjoner. Ønsket fra beboerne er en fotgjengerovergang i nærheten av bussholdeplass Erlandsen nord. Nå ser det ut som at fotgjengerfelt tvert imot blir fjernet på fylkesveien, f.eks. ved Saltkoppgata og ved Blikseilveien. Nedsetting av fartsgrensen forbi tettbebyggelsen helt inn til Åsgårdstrand er også ønskelig. Nord for Saltkoppgata er det heller ikke gang- og sykkelsti, noe som gjør vandring langs veikanten utrygg og potensielt farlig.	Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Fartsgrense og fotgjengerovergang tilhørende fylkesveien er en sak som fylkeskommunen og Statens vegvesen må ta stilling til. Fylkesvei/deler av fylkesvei er heller ikke en del av planforslaget.
12. Arne Madsen	

Madsen mener utbyggingen vil øke trafikken i området ift av/påkjøring til Åsgårdstrandsveien. I den forbindelse stilles følgende spørsmål: <i>-Fartsgrensen i Åsgårdstrandsveien er 60 km/t. Med det økte antall av/påkjørsler denne utbyggingen vil gi, må det vurderes å justere ned fartsgrensen til 50 km/t evt 40 km/t for å redusere risikoen for ulykker og personskader. I tillegg er veien relativt smal og uten midtdelerstripe.</i> <i>-Punktet over må sees i sammenheng med at en mye brukt gang/sykkelvei må krysses ved av/påkjøring til Åsgårdstrandsveien. Dette kompliserer det totale trafikkbildet.</i> <i>-Vurdere tiltak for å sikre brukere av gang/sykkelvei ift økende kryssende biltrafikk. Her kommer det ofte syklist i høy hastighet som kan skape farlige situasjoner både for bilister og syklist.</i> <i>-Utbyggingen vil øke antall fotgjengere som skal krysse Åsgårdstrandsveien. Både med tanke på bussholdeplassen og adkomst til strand. Spesielt i sommerhalvåret hvor også trafikken i Åsgårdstrandsveien er på det høyeste. Et fotgjengerfelt ifb med bussholdeplassen på sjøsiden må vurderes. Vil også poengtere at det er svært dårlig sikt for fotgjengere ved kryssing av veien fra bussholdeplassen for trafikk som kommer i retning fra Tønsberg. Her kommer bilene fort på og i høy hastighet.</i> Oppsummert er Madsens vurdering at utbyggingen vil øke risikoen for ulykker med personskade både for bilister, syklist, gående og ikke minst barn. Forebyggende tiltak må på plass.	Temaet beskrives i planbeskrivelsen. Fartsgrense og fotgjengerovergang tilhørende fylkesveien er en sak som fylkeskommunen og Statens vegvesen må ta stilling til. Fylkesvei/deler av fylkesvei er heller ikke en del av planforslaget.
13. Monica Lofstad 1. På forslaget er en del av veien ned til RV 311 stiple inn. Det er vel ulogisk da foreslått ny bebyggelse må benytte hele veien. Planområdets grense bør gå på den siden av veien der det er søkt om byggetillatelse. 2. Linjen på tilsendte forslag starter midt foran en garasjeport som er i bruk. Det er gjesteparkering mellom garasjen og stenmuren som går opp langs den øvre del av tomten. 3. Linjen er lagt opp på stenmuren. 4. Det er 2 stk koblingspunkter for vann og kloakk langs muren. En er for fremtidig bygging på øvre del av tomten 126/11. Det andre er blitt fortalt er til tomt 126/55 (usikker her, men plasseringen kan stemme).	Veien er regulert frem til gjeldende reguleringsplan for Åsgårdstrandsveien 402. Resterende del av veien ned til Åsgårdstrandveien er således regulert videre i denne planen. Veien videreføres med de reguleringsbredder som ligger i den planen, og vil således forholde seg til eiendomsgrensene langs vegen. Unntaket vil være i kryss der det er behov for areal til noe friskt.

5. Ved utbygging blir det mye mer trafikk. Det bør/må derfor anlegges fartsdumper for å ivareta sikkerheten til folk og dyr. Da det på strandparsellen er merket 126/11 i vannkanten, bes det om at dette rettes opp. Både bryggen og garnbua er en del av strandparsjellen tilhørende 126/11.	Ved en eventuell utbedring av vegen vil VA-ledninger o.l. bli påvist og ivaretatt. Gnr/bnr i strandparsellen ligger slik i grunnkartet fra kartverket, men tekstplasseringen er justert i dette grunnkartet for å unngå misforståelser.
14 Haakon Bakken Foreslått utbygging er vesentlig og må sees i lys av øvrig utbygging i samme område – av samme utbygger. Det er viktig å få belyst både den nye utbyggingen og subsidiært at denne sees i sammenheng med utvikling av 14 boenheter tidligere i tilstøtende område (126/23) når kommunen vurderer om dette skal konsekvensutredes. Videre bes det om at denne utbyggingen er iht reguleringsplan for området. I denne vurdering må det se til at det er helheten av denne områdeutviklingen som vurderes om er innenfor kommunens areal plan (og krav til konsekvensutredning). Bakken legger til at fra hans yrke har sett at man søker å unngå slike krav med å forestå faset utbygging, da enkelt utbygginger er utenfor lovens krav til eksempelvis å forestå konsekvensutredninger. Mine momenter som bes belyst; 1. Utbyggingen vil medføre at det blir vesentlig mye mer trafikk over eksisterende gang og sykkelveg. Denne gang og sykkelveien er flittig i bruk av beboere i område og også en naturlig skoleveg for barn. 2. Det er i område en rekke turstier som vil bli berørt / ødelagt. Dette er ikke nevnt i planforslaget, enten bevist utelatt eller så har man ikke undersøkt. Konsekvensene av dette må belyses.	Beskrives i planbeskrivelsen. Vegen stenges for gjennomkjøring og vil føre til mindre kjøring på GS-vegen. Det er ikke kjente turstier som berøres på de aktuelle eiendommene som skal bygges ut. 126/39 og 126/34 har tidligere fremstått som gjengrodd arealer, men ble ryddet for flere år siden ifm forrige utbygging. Eiendommen 126/26 har vært del av en større hage. På 126/54 er det heller ingen turstier. Smettet

3. Flere av enhetene planlegges bebygget innenfor LNF området –den såkalte ‘100 meters sonen’. 4. Ulemper i byggefasen. Vi registrerer at utbyggingen har skjedd i en rekkefølge hvor tomten nærmest sjøen har blitt bygd ut først (126/23) og så kommer byggene lengre vest ovenfor 126/23- Pga tilkomst til tomtene som planlegges brukt så vil dette kreve svært mye trafikk av anleggsmaskiner mv i et faktisk etablert boligområde. Dette må planlegges fornuftig eller stanses hvis krav til byggeplasssikkerhet inkludert trafikk på anleggsveg ikke kan gjøres trygt. I denne planleggingen så må tiden det tillates jobbet, reguleres, slik at beboere i området skjermes for støy og farlige situasjoner i perioder på døgnet hvor det normalt skal være stille, for eksempel fra kl. 1600 og ingen aktivitet i helg og fritid. Dette bør også vurderes tatt inn i en konsekvensvurdering så man får et helhetlig bilde av konsekvensene, subsidiært utredes i tillegg. 5. I sum er det så store inngrep som også vil medføre økt trafikk og støy mv på Åsgårdstrandsveien, en hovedtrafikkåre mellom Åsgårdstrand og Tønsberg og et svært trafikkert område om sommeren. Merk at sommerstid så er det ekstra mye trafikk over Åsgårdstrandsveien pga tilkomst til strand/sjø, dette fra eksisterende beboere. Sånn sett må man som minimum vurdere gangfelt, alternativt lyskryss for å krysse Åsgårdstrandsveien på en kontrollert måte. I sum kreves enten en helhetlig konsekvensutredning som kan være med å sikre gode tiltak ift uønskede effekter av denne utbyggingen subsidiært at kommunen på andre måter sikrer ivaretagelse av momentene i dette tilsvaret. Utbyggingsgrad av tomt 126/23 og 126/6. Det som skjer nå er en svært høy fortetting av boliger i et veldig konsentrert område – hvor store deler er innenfor LNF området. Utbygging av tomt 126/26, Denne eiendommen hadde fra gamle eier en klausul om at ved salg så skulle ikke tomten	sør for 126/39 og 126/34 videreføres og skal ikke stenges. Noe areal i BK1 ligger delvis innenfor 100m-beltet innenfor formålet boligbebyggelse og ikke LNF. Dette beskrives i planbeskrivelsen. Sikkerhet i anleggsfasen skal ivaretas gjennom løpende HMS-arbeid i de ulike prosjekterings- og utførelsesfasene. Kvaliteten på dette arbeidet er ivaretatt i Byggherreforskriften. Det vil være opp til Fylkeskommunen og Statens vegvesen å avgjøre tiltak på fylkesveien. Planområdet ligger ikke innenfor LNF i kommuneplanens arealdel, men innenfor arealer for boligbebyggelse - eksisterende. Det eneste av LNF som var innlemmet av LNF-formål var smettet sør for 126/39 og 126/34, men dette er nå tatt bort.
--	--

gjøres til gjenstand for videre utbygging. Ber om bekreftelse på at alle eventuelle forhold som kan innvirke bygging på denne tomten er dokumentert ivaretatt. Som nærmeste nabo i vest så ber jeg om å bli hørt med tanke på at man planlegger utbyggingen slik at eventuelle framtidige boliger ikke får direkte innsyn, at det ikke gjøres ting som forringer.	Dette forholdet er avklart. Foreligger dokumentasjon for dette. Utbygger ønsker at ny bebyggelse skal tilpasses de eksisterende på en god måte. Det er utarbeidet både Illustrasjonsplan, 3D illustrasjoner og sol- og skyggediagram.
Vidar Sandquist 1. Vi ønsker ikke at deler av vår tomt 126/30 skal tas med i plan arbeidet. Fått beskjed om at arealet som er tatt med overgår det som kreves for å få sikt soner, men jeg får ikke dette til å stemme. Se kart utsnitt med mål. Viser til merknader for vei i oppstartsferrefatet. Vi kommer ikke å avstå areal for at tomtene som er med i plane skal få en tilfredsstillende vei. Vi anbefaler at det vurderes andre løsninger for å få en tilfredsstillende vei. Punkt 10.3 (privatrettslige forhold) i referat er ikke avklart og har feil avkryssing hvis vår tomt 126/30 er planlagt til vei.	Kjørevegen ligger ikke innenfor eiendomsgrensen i plankartet. Det er kun regulert friskt innenfor eiendommen som uansett må ivaretas.

Vedlegg

- **Reguleringsbestemmelser**
- **Reguleringsplankart**
- **ROS-analyse**
- **Illustrasjonsplan**
- **VAO-plan og geoteknisk rapport**
- **Sol- og skyggeanalyse**
- **Illustrasjoner**