



Saksbehandler:
Ena Selimotic, telefon: 33 40 61 17
Arealplan

Reguleringsplan for Råel syd – PlanID 3905 53028 - endring - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.09.2026	PS	091/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar endring av detaljregulering for Råel syd, planID 3905 53028, med planbestemmelser datert 28.05.2026.

04.09.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 091/26 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar endring av detaljregulering for Råel syd, planID 3905 53028, med planbestemmelser datert 28.05.2026.

Sammendrag:

Orre AS fremmer på vegne av LUNAS Invest AS forslag til endring av reguleringsplan for Råel syd (vedtatt 05.05.2004).

Formålet med planendringen er å åpne for tomannsboliger og høyere gesimshøyde (fra 5,5 m til 6,5 m) for tomtene Lunas vei 4 og Uranusveien 3 innenfor planområdet.

Opprinnelig planforslag innebar å åpne for tomannsboliger innenfor felt B1–B9, samt økning av tillatt gesimshøyde fra 5,5 m til 6,5 m for felt B2 og B4. Planforslaget medførte ikke endringer i plankartet.

Etter høring kom det inn to uttalelser. Vestfold fylkeskommune etterlyste vurdering av konsekvenser for uteoppholdsareal som følge av endringen. En uttalelse fra en nabo pekte på mulige negative virkninger for områdets karakter, solforhold, trafiksikkerhet og geoteknisk sikkerhet.

Arealplanavdelingen har vært i kontakt med NVE for å innhente en uttalelse. NVE har påpekt behovet for en nærmere vurdering av områdestabiliteten knyttet til kvikkleire.

Kommunedirektøren vurderte at det opprinnelige planforslaget kunne få vesentlige konsekvenser og konkluderte med at endringen måtte behandles med full planprosess.

På bakgrunn av dette er planforslaget revidert. Endringene foreslås nå kun å gjelde en begrenset del av felt B2 (Lunas vei 4 og Uranusveien 3), hvor det er dokumentert tilfredsstillende geoteknisk sikkerhet. Planforslaget åpner for etablering av tomannsbolig på to tomter, samt økt gesimshøyde (fra 5,5 m til 6,5 m).

Endringene vurderes ikke som konfliktfylte og vil ikke påvirke gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig eller komme i konflikt med hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planforslaget omfatter to endringer, og disse er ikke av en slik karakter at de strider mot hovedlinjene i gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot de foreslåtte endringene i planforslaget.

Vedlegg:

260527 Råel syd - endring av plan
Plankart

Innledning – hva saken gjelder:

Orre AS fremmer på vegne av LUNAS Invest AS forslag til endring av reguleringsplan for Råel syd (vedtatt 05.05.2004).

Planforslaget åpner for etablering av tomannsbolig på to tomter, samt økt gesimshøyde (fra 5,5 m til 6,5 m).

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd:

Plan- og bygningsloven § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess kan gjøres «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Delegasjonsreglementet

Kommunestyret har delegert til utvalg for plan og bygg å vedta endringer av reguleringsplan etter §12-14 annet ledd.

Foreslåtte endringer:

Det er foreslått å øke gesimshøyden for Uranusveien 3 og Lunas vei 4 fra 5,5 m til 6,5 m.

Det er også ønskelig å åpne for utbygging av Uranusveien 3 og Lunas vei 4 med tomannsboliger.

Begrunnelse for endringene:

Endringen vil gi større fleksibilitet i bebyggelsesform for to tomter.

Økt gesimshøyde vil gi bedre innvendig romkvalitet og reduserer skråtak, samt gjøre boligene mer funksjonelle.

Uttalelser til varsel om planendring:

Berørte naboer og Vestfold fylkeskommune er varslet. Det har kommet inn en uttalelse fra Vestfold fylkeskommune og en nabo. Arealplanavdelingen har vært i kontakt med NVE og innhentet en uttalelse.

1. Vestfold fylkeskommune: Planendringen er av forslagstiller vurdert til å ha små konsekvenser for miljø og samfunn. Det er i vurderingen av konsekvenser vist til noe økt trafikkmengde og skyggevirksomhet. Fylkeskommunen savner i oversendelsen en vurdering av hvorvidt en økning av antall boenheter utløser behov for å justere uteoppholds- og lekeareal. Fylkeskommunen legger til grunn at kommunen påser at dette hensynet blir ivarettatt før vedtak fattes. Vi har ellers ingen merknader til planendringen. Vi minner om at kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Ta gjerne kontakt dersom det i forbindelse med den kommunale behandlingen fremkommer opplysninger som medfører behov for avklaringer.

Forslagsstillers kommentar:

Tomtene innenfor feltene som omfattes av endringen har i dag en høy utnyttelse. Det er ikke grunn til å tro at endringen vil medføre en særlig stor økning av antallet boenheter innenfor området. Det er regulert mye plass til grøntarealer og lekearealer i planen og det er lite sannsynlig at endringen i nevneverdig grad vil påvirke kapasiteten for lek og uteopphold i området.

2. Nabo Odd Magne Fosen: Fosen er sterkt kritisk til de foreslåtte endringene. Han mener de kan føre til flere boliger av en type som vil skille seg markant fra omgivende bebyggelse i arkitektur, størrelse og inntrykk. Dette bidrar til å redusere områdets helhetlige preg. Økning av gesimshøyde vil forsterke inntrykket av store, dominerende bygg. Det kan bidra til å redusere solforhold på naboeiendommer. Det kan også gi mer følelse av innelukket for naboer og økt innsyn. Det bør gjennomføres grundige geotekniske undersøkelser før det kan bygges større og tynge boliger. Før ytterligere fortetting bør det foreligge en grundig vurdering av trafiksikkerhet og kapasitet. Økt tetthet på tomtene må ikke gå på bekostning av grøntbelter, vegetasjon og lekeområder.

Forslagsstillers kommentar:

Tomtene innenfor feltene som omfattes av endringen har i dag en høy utnyttelse. Det er ikke grunn til å tro at endringen vil medføre en særlig stor økning av antallet boenheter innenfor området. Forutsetningen for at det kan etableres tomannsboliger er at det ligger innenfor rammen av gjeldende maksimale utnyttelsesgrad. Størrelse på bygg vil ut fra den betraktning ikke nødvendigvis bli vesentlig større som følge av at de rommer to boenheter istedenfor en. Solforhold ved lave solvinkler vil i hovedsak begrenses av møne og i mindre grad av gesims. Reduksjonen av sol til nabotomter som følge av endringen vil derfor bli marginal. Forslagsstiller er kjent med grunnforholdene på stedet og er i dialog med geotekniker om dette. Kun en liten del i det sørvestre hjørnet av felt B4 ligger i sone som er markert med faregrad i NGUs temakart for kvikkleire. Det vil

kreves geoteknisk vurdering av lokalstabiliteten ved innsendelse av rammesøknad for ny bebyggelse. Virkningen av endringene på trafikkbildet i området, herunder trafiksikkerhet og kapasitet, vurderes å bli marginal. Vi kan ikke se at det skal innebære behov for ny trafikkutredning. Endringen berører kun områder avsatt til boligbebyggelse/boligtomtene og har ingen konsekvenser for grøntområder eller lekeplasser.

3.Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE): I Kartbasert veiledning for reguleringsplan (arcgis.com) punkt 14 vises det at planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og noen deler ligger innenfor den kjente kvikkleiresona Liabakken. Avgrensingen av den kjente kvikkleiresonen er skjematisk, og avgrensingen må utredes nærmere. Slik vi vurderer saken er ikke dette kun et spørsmål om lokalstabilitet, men områdestabilitet. Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling - regjeringen.no. NVE mener derfor at før endring av reguleringsplanen kan vedtas må sikkerhet mot kvikkleireskred utredes nærmere. Ved endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14 «gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan». Det vil si at det også skal gjennomføres en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet, jf. § 4-3. Dette er også presisert av Kommunal og distriktsdepartementet (KDD): Endring av plan - forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 - regjeringen.no; se Saksbehandlingen; Utredningskrav. Vi har et sterkt faglig råd om at det utføres en ROS-analyse i planprosessen som vurderer risiko og sårbarhet for planen, med de endringene som er planlagt.

Forslagstillers kommentar:

Forslagsstiller har latt utarbeide en geoteknisk vurdering av østlige del av felt B2. For eiendommene Lunas vei 4 og Uranusveien 3 har Grunnteknikk AS gjort vurdering av områdestabiliteten. Rapporten datert 19.12.2025 vedlegges som dokumentasjon. Notatet konkluderer med at disse eiendommene ikke ligger innenfor faresone for kvikkleireskred som påvirker områdestabiliteten, og tilfredsstillende sikkerhet anses dermed ivaretatt.

Vurderinger:

Trafikkøkning:

Planforslaget åpner for etablering av to nye tomannsboliger innenfor planområdet. Trafikalt vil dette medføre noe økt trafikk i henholdsvis Uranusveien og Lunas vei som følge av etablering av nye boenheter i begge veiene. Kommunedirektøren vurderer at forskjellen i trafikkbelastning mellom de to veiene vil være marginal.

Områdestabilitet:

Det er utarbeidet en geoteknisk vurdering av østlige del av felt B2 for eiendommene Lunas vei 4 og Uranusveien 3.

Lunas vei 4 og Uranusveien 3 ligger utenfor faresonen for kvikkleireskred som kan påvirke områdestabiliteten. Kravet til tilfredsstillende sikkerhet anses dermed oppfylt for disse tomtene.

Det er kommunedirektørens vurdering at hensynet til områdestabiliteten er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Sol og skygge:

Økningen i gesimshøyde på en meter vil kunne gi noe økt skygge, særlig ved lave solvinkler på ettermiddag og kveld. Samtidig videreføres gjeldende bestemmelser om maksimal mønehøyde og takvinkel, noe som innebærer at bygningenes totale høyde og volum i liten grad endres vesentlig.

Det fremgår av planforslaget at skyggen hovedsakelig vil berøre parkeringsarealet til den nærliggende dagligvareforretningen, mens påvirkningen på omkringliggende boliger vurderes som marginal. Dette fremstår som sannsynlig ut fra tomtenes plassering i randsonen av boligområdet.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen ikke vil medføre vesentlige negative konsekvenser for sol- og skyggeforholdene i området. Skyggen vil i hovedsak være moderat, tidsbegrenset til perioder med lav solhøyde, og vil i hovedsak berøre arealer som i liten grad benyttes til uteopphold.

Tilpasning til eksisterende bebyggelse og områdets karakter:

Endringen omfatter et begrenset antall eiendommer innenfor et allerede etablert boligområde, og innebærer ingen endring av overordnet arealbruk. Området vil fortsatt fremstå som et småhusområde.

Det legges vekt på at endringen etter revisjon kun gjelder to tomter i den østlige delen av felt B2, hvor det åpnes for tomannsbolig og en mindre økning i gesimshøyde. Utnyttelsesgrad, mønehøyder, takvinkel og øvrige reguleringsbestemmelser videreføres, noe som bidrar til å sikre at ny bebyggelse får et omfang og uttrykk som harmonerer med eksisterende boligmiljø.

De aktuelle tomtene er blant de største i planområdet og ligger i randsonen mot dagligvareforretning og vei. Eventuelle endringer i bebyggelsesvolum vil derfor i liten grad påvirke opplevelsen av det etablerte boligområdet.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at planendringen ikke vil redusere områdets helhetlige preg eller bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og områdets karakter.

Gesimshøyde:

Forslagsstiller ønsker en mindre justering av gesimshøyden for Lunas vei 4 og Uranusveien 3. Etter kommunedirektørens vurdering vil en slik endring ikke påvirke reguleringsplanens hovedrammer. Bestemmelser om maksimal mønehøyde og takvinkel forblir uendret.

Uteoppholdsareal:

Endringen påvirker kun to tomter innenfor planområdet og ikke felles lekeareal. Kommunedirektøren vurderer at endring av § 3 fra eneboliger til tomannsboliger ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen, ettersom maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) ikke skal endres.

Konsekvenser for barn og unge:

Det reviderte planforslaget omfatter kun to tomter, hvor det åpnes for etablering av tomannsboliger og økt gesimshøyde. Dette kan i ytterste konsekvens gi fire nye boenheter innenfor planområdet istedenfor to. Endringen vurderes derfor å gi svært begrenset økning i trafikk og aktivitet i området.

Eksisterende leke- og uteoppholdsarealer opprettholdes, og planendringen berører ikke felles grøntområder eller lekeplasser. Det vurderes derfor at det ikke vil være negative konsekvenser for barns leke- og oppholdsarealer.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen ikke har noen negative konsekvenser for barn og unge.

Effekt for klima:

Det er kommunedirektørens vurdering at planendringen ikke vil ha noen vesentlig effekt eller innvirkning på temaet klima.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 hovedmål og 169 delmål.

Det er kommunedirektørens vurdering at planendringen ikke vil ha noen vesentlig effekt eller innvirkning på FNs bærekraftsmål.

Tønsbergtrappa:

Helhetlig innsatstrapp er en strategi og et verktøy utviklet av Agenda Kaupang som viser graden av kommunal inngripen i innbyggernes liv. Modellen fordeler graden av inngripen med 12 trappetrinn. På de laveste trinnene er det tiltak og tjenester som er med på å skape attraktive og inkluderende lokalsamfunn, med trygge oppvekstmiljøer og gode møteplasser. Oppover i trappa blir graden av inngripen i innbyggeres liv gradvis større. Helhetlig innsatstrapp kan brukes som et verktøy i tjenesteutviklingen og omstilling. Målsettingen er å dreie ressursene, slik at man dreier tjenestene nedover i trappa. Dette gjør man ved å styrke de lavere trinnene, slik at man har en bred tiltaksvifte, før man må fatte vedtak for de mest ressurskrevende tjenestene på de øverste trinnene. I Tønsberg kommune har vi utviklet en helhetlig innsatstrapp som skal gi et faglig rammeverk for bærekraftig utvikling. Gjennom prosessen har formålet vært å skape en felles virkelighetsoppfatning, og forståelse for utfordringene kommunen står ovenfor. Den helhetlig innsatstrappa, har fått navnet Tønsbergtrappa.

Det er kommunedirektørens vurdering at planendringen ikke vil ha noen vesentlig effekt eller innvirkning på målene i Tønsbergtrappa.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget (endringene) har ingen økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommune.

Konklusjon:

Endringene er ikke konfliktfylte, de vil ikke gå utover gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig og vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planforslaget legger opp til to endringer og endringene er ikke av en slik karakter at de strider med hovedlinjene i gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot de foreslåtte endringene i planforslaget.

Videre behandling:

Endring av reguleringsplan med forenklet prosess vedtas endelig av UPB. Vedtak om endring av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages.

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder