



Saksbehandler:  
Øyvind Sonerud, telefon:  
Kommuneutvikling

## Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 2.gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	02.03.2018	034/18
Bystyret		
Utvalg for bygge- og arealsaker		

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Husvikveien 25a, planID 0704 20160138, datert den 29.08.2017 med følgende endringer:

8. Endringer og tilføyelser i plankartet:

1. V justeres slik at biler kan møte GS vinkelrett ved utkjøring til KV.
  2. Frisikt fra V til GS justeres fra 3x30 til 3x35
  3. Frisikt fra V til KV justeres fra 6x45 til 6x55
  4. PP1 justeres mot grense i syd slik at den blir parallell med eiendomsgrensen, med én meters avstand.
  5. Det tegnes inn et nytt felt GV5 i mellom PP1 og eiendomsgrensen mot syd.
  6. VG3 og RE justeres slik at RE blir liggende utenfor frisiktsonen.
- 
2. Frisikt fra V til GS justeres fra 3x30 til 3x35
  3. Frisikt fra V til KV justeres fra 6x45 til 6x55
  4. PP1 justeres mot grense i syd slik at den blir parallell med eiendomsgrensen, med én meters avstand.
  5. Det tegnes inn et nytt felt GV5 i mellom PP1 og eiendomsgrensen mot syd.
  6. VG3 og RE justeres slik at RE blir liggende utenfor frisiktsonen.

2. Endringer og tilføyelser i planbestemmelsene:

7. § 6.1 vegetasjonsskjerm GV1 tilføyes: «Mot boligeiendommer i nord skal det etableres tett hekk i en høyde på 1,5 meter».
8. I § 6.2 vegetasjonsskjerm GV2 – GV4 endres til vegetasjonsskjerm GV2 – GV5 og tilføyes følgende bestemmelse: «Innenfor GV5 skal det etableres en tett hekk med minimum høyde 1,5 meter mot naboeiendom».
9. § 8 Rekkefølgebestemmelser tilføyes følgende punkt under tiltak som skal være

- opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse: «Vegetasjonsskjermer GV1 – GV5».
10. § 7.2, Faresone kvikkleire tilføyes etter første setning: Områdestabilitet og kvikkleire skal alltid vurderes.
  11. I § 4.1 endres: «Murer skal søkes tilpasset eksisterende terreng, og murens høyde skal ikke overstige 1 meter målt fra eksisterende terreng» til «Alle tiltak skal søkes tilpasset eksisterende terreng. Murer skal ikke ha høyde på mer enn 1 meter målt fra eksisterende terreng
8. I § 6.2 vegetasjonsskjerm GV2 – GV4 endres til vegetasjonsskjerm GV2 – GV5 og tilføyes følgende bestemmelse: «*Innenfor GV5 skal det etableres en tett hekk med minimum høyde 1,5 meter mot naboeiendom*».
9. § 8 Rekkefølgebestemmelser tilføyes følgende punkt under tiltak som skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse: «Vegetasjonsskjermer GV1 – GV5».
10. § 7.2, Faresone kvikkleire tilføyes etter første setning: Områdestabilitet og kvikkleire skal alltid vurderes.
11. I § 4.1 endres: «Murer skal søkes tilpasset eksisterende terreng, og murens høyde skal ikke overstige 1 meter målt fra eksisterende terreng» til «Alle tiltak skal søkes tilpasset eksisterende terreng. Murer skal ikke ha høyde på mer enn 1 meter målt fra eksisterende terreng

## **02.03.2018 Utvalg for bygge- og arealsaker:**

### **Møtebehandling:**

Aamodt foreslo å utsette saken til neste møte.

Aamodts forslag enstemmig vedtatt.

Etter dette har Utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak

### **UBA- 034/18 Vedtak:**

Saken utsettes til neste møte.

### **Kortversjon:**

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

Rambøll as har fremmet forslag til detaljregulering av Husvikveien 25a på vegne av Husvikveien 25 as.

Planområdet ligger øst for Presterødkilen og består i hovedsak av en villaeiendom på 8 daa. Eiendommen ligger ut mot dyrka mark som strekker seg ned til fuglereservatet langs vannet. Planområdet omfatter også noe fylkeskommunalt veiareal langs eiendommens østside. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 22 boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og lekeplass. Eksisterende våningshus skal bevares, men omgjøres til to boenheter. Planen skal også legge til rette for etablering av en del av en gang/ sykkelvei langs fylkesveien.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.09.2017 til 08.12.2017.

Det kom inn 5 merknader. Fylkesmannen i Vestfold og Vestfold fylkeskommune hadde ingen innvendinger til planforslaget. NVE, Statens vegvesen og nabo i Husvikveien 23 har hatt merknader som rådmannen har vurdert og kommentert i saksfremlegget.

Hovedtrekk i uttalelsene:

NVE kommenterte mangler i geoteknisk rapport og at bestemmelsene ikke omtaler områdestabilitet og kvikkleire. Geoteknisk rapport har blitt oppdatert og bestemmelsene har blitt justert i samsvar med uttalelsen.

Statens vegvesen stiller krav om justering av veibane og økt frisikt i utkjørsel mot fylkesvei. Om kommunen avviser kravene vil det føre til innsigelse. Videre ønsker SVV at renovasjonsløsningen blir flyttet, så den ikke hindrer frisikten.

Kravene vedrørende frisikt og justert veibane har blitt fulgt opp.

Rådmannen anbefaler ikke å flytte renovasjonsløsningen, men foreslår at grensen for RE justeres slik at den blir liggende utenfor frisiktsonen.

Vegvesenet har akseptert endringene og trukket innsigelsen.

Uttalelsen fra naboen i Husvikveien 23 handler først og fremst om:

- At utnyttelsen er for høy
- At trafikk i planområdet vil løpe langs eiendomsgrensen og vil gi mye sjenanse i form av støv, støy og lys. Det kreves at V flyttes og at det etableres en hekk eller støyskjerm mot tomtegrensen.
- Ønske om å flytte PP for å gi snuplass som kompensasjon for at fremtidig gang-sykelsti (utenfor planområdet) vil gjøre det vanskelig å snu på egen tomt.
- Ønske om å «vri» bebyggelsesstrukturen for å ivareta siktlinjer/ utsikt. Eventuelt redusere byggehøyde til en etasje.

Rådmannen anbefaler å etterkomme kravet til hekk med høyde på minimum 1,5 meter i grensen. Tilsvarende hekk anbefales også i grensen mellom PP1 og boligeiendom i syd.

Det vises til rådmannens kommentarer til hver uttalelse og *rådmannens vurderinger* for nærmere

redegjørelser.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen vedtas med de endringene som fremgår av rådmannens innstilling.

### **Vedlegg:**

Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 1.gangsbehandling  
01\_Planbeskrivelse  
Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering av Husvikveien 25A - Tønsberg kommune  
Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 - uttalelse  
Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 - uttalelse  
Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 - uttalelse  
Detaljregulering av Husvikveien 25A - PlanID 0704 20160138 - uttalelse  
Planart til 2.gangsbehandling  
20160138\_G 20180213 EIERFORM-forslag  
Reguleringsbestemmelser 2gb

### **Innledning**

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

Saksframlegg fra 1.gangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksframlegget. Rådmannen henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelse av planforslaget og konsekvenser.

### **Kortversjon fra 1.gangsbehandling**

*Rambøll as fremmer forslag til detaljregulering av Husvikveien 25a på vegne av Husvikveien 25 as.*

*Planområdet ligger øst for Presterødkilen og består i hovedsak av en storslagen villaeiendom på 8 daa. Eiendommen ligger ut mot dyrka mark som strekker seg ned til fuglereservatet langs vannet.*

*Planområdet omfatter også noe fylkeskommunalt veiareal langs eiendommens østside. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av inntil 23 boenheter i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og lekeplass.*

*Eksisterende våningshus skal bevares, men omgjøres til to boenheter. Planen skal også legge til rette for etablering av en del av en gang/ sykkelvei langs fylkesveien. Totalt tillatt bebygd areal er ca. 30 % for eiendommen inkludert buffersonen, men ikke medregnet gang/ sykkelareal i Husvikveien.*

*Regulering til bolig er i samsvar med formål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget følger opp kommuneplanens bestemmelser knyttet til parkering, uteoppholdsarealer og bokvaliteter som støy og sol.*

*Viktige problemstillinger i planprosessen har særlig vært knyttet til buffersone mot landbruk, utnyttelsesgrad og landskapstilpasning i nær- og fjernvirkning. I tillegg er områdestabilitet et viktig utredningstema, da deler av planområdet er omfattet av faresone-*

ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

Rådmannen mener det endelige planforslaget har en utnyttelsesgrad som balanserer kommunale og nasjonale føringer om en høy utnyttelse i bynære boligområder og samtidig ivaretar hensyn til landskap og øvrig bygningsmiljø. Bygningene er plassert på en måte som gir et sentralt, bilfritt tun hvor det skal etableres fellesarealer, blant annet lekeplass. Dette bidrar til et trygt og sosialt bomiljø og fremhever samtidig det eksisterende våningshuset sett fra sjøsiden.

Buffersone vil bli opparbeidet som kombinasjon av veiareal og vegetasjonsskjerm og er dimensjonert i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det tillates en åpning i forlengelse av de sentrale fellesarealene for bl.a. å tilrettelegge for akebakke ut på jordene om vinteren.

Det er utarbeidet sol-skyggediagrammer som viser gode solforhold for fellesarealene og de fleste boligene. I det ene feltet (BK2) hvor det legges opp til en horisontal- og vertikaldelt åttemannsbolig, viser solanalysene at det vil bli knapt med kveldssol på bakkeplan. Rådmannen anbefaler derfor at det i stedet etableres rekkehus i to plan på dette feltet, slik at alle kan få uteopphold på balkong.

Som følge av dette vil det totale antallet boliger som tillates oppført innenfor planområdet, bli redusert med én, til 22.

Eiendommen ligger tett på RAMSAR-området i Presterødkilen, men anses ikke som viktig for dyrelivet i våtmarksområdene, med unntak av hekken som avgrenser eiendommen mot vest. Jf. notat om biologisk mangfold har denne en viktig funksjon som viltkorridor og tilholdssted for fugler, insekter mm.

Hekken vil måtte fjernes i forbindelse med opparbeidelse av buffersonen, men skal reetableres.

Rådmannen forstår det som at det først og fremst er hekkens funksjoner for dyrelivet som gjør den verneverdig og at det derfor er akseptabelt at den skiftes ut, såfremt ny hekk ivaretar de samme funksjonene. Rådmannen anbefaler i innstillingen enkelte justeringer av bestemmelsen om hekken for å sikre at den tilpasses den lokale naturen.

Eiendommen har en stor alm, som er en rødlistet art. Almen foreslås vernet og det er utarbeidet bestemmelser som sikrer forsvarlig skjøtsel og sikringstiltak i anleggsfasen.

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport, med påfølgende supplerende grunnundersøkelser.

Grunnundersøkelsene har påvist meget bløt leire og sprøbruddmaterialer i grunnen. Ut i fra

topografi og evaluering er det tegnet inn en faresone for ras- og skredfare i plankartet. Områdestabiliteten blir vurdert som tilfredsstillende, forutsatt at det ikke fylles opp i vest, noe som ble vurdert på et tidlig stadium. Oppfyllingen er ikke lenger aktuell. Det påpekes etter de supplerende undersøkelsene at det er svært viktig å følge terrenget i tiltakene og unngå oppfylling. Rådmannen vurderer at planforslaget følger opp anbefalinger i rapporten.

Det er utarbeidet bestemmelser som sikrer at alle gravetiltak i planområdet må godkjennes av geoteknisk fagkyndig. Innenfor faresonen for ras- og skredfare skal alt fundamenteringsarbeid prosjekteres av geoteknisk fagkyndig.

Planoppstart ble varslet 10.08.2016 med uttalelsesfrist 03.11.2016.

Det kom inn 12 uttalelser. Uttalelsene, referert og kommentert av forslagsstiller, er gjengitt i saksfremlegget.

Komplett planforslag ble mottatt 07.03.2017, med siste revisjon 29.08.2017.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de vilkår som fremgår av rådmannens innstilling.

### **Rettslig grunnlag**

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

### **Politisk behandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i UBA 29.09.2017 (sak 181/17)

Følgende vedtak ble enstemmig fattet:

*Forslag til detaljregulering av Husvikveien 25A, datert 29.08.2017, planID 0704 2016 0138, legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:*

· Endringer og tilføyelser i plankartet:

1. *GV3 endres til GV4 og det tegnes inn et nytt GV3 tilsvarende GV2 innenfor PP1. Nøyaktig plassering avklares med forslagsstiller.*

· Endringer og tilføyelser (i kursiv) i planbestemmelsene:

1. *I § 4.2.2, Konsentrert småhusbebyggelse, under BK2 strykes Innenfor feltet tillates det horisontal- og/ eller vertikaldelt småhusbebyggelse, i sum maksimalt 8 boenheter og erstattes med Innenfor feltet tillates rekkehus med inntil 4 boenheter. Der samme bestemmelse viser til to boenheter mot nord, endres dette til å omhandle én.*
2. *I § 1, Planens hensikt og § 4.2, Boligbebyggelse (BF1- BF4 og BK1, BK2) endres antallet boliger fra 23 til 22.*
3. *§ 6.2, Vegetasjonsskjerm (GV2-GV3) endres til Vegetasjonsskjerm (GV2-GV4) med følgende tilføyelse: GV2 og GV3 skal beplantes med trær.*
4. *§ 5.7, Parkeringsplasser, tilføyes: Parkeringsflaten skal være tydelig avgrenset med gatestein, cortenstål eller lignende og de enkelte biloppstillingene skal være markert i et bestandig materiale.*
5. *§ 3.5, Vann, avløp og overvann, tilføyes: Alt overvann skal håndteres lokalt.*
6. *§ 3.5, Vann, avløp og overvann, tilføyes: Overvann fra harde flater skal fordrøyes i regnbed.*
7. *I § 3.8 endres punktet overvannshåndtering til overvannshåndtering og regnbed.*
8. *I § 6.1, Vegetasjonsskjerm (VG1), strykes «Mot landbruksarealet skal det etableres tett hekk med minimumshøyde 1,5 meter», og erstattes med følgende: Mot landbruksarealet skal det etableres hekk bestående av varierte, stedegne planter. Hekken skal ha god skjermingseffekt og en minimumshøyde på 1,5 meter.*

*I § 1, Planens hensikt og § 4.2, Boligbebyggelse (BF1- BF4 og BK1, BK2) endres antallet boliger fra 23 til 22.*

*§ 6.2, Vegetasjonsskjerm (GV2-GV3) endres til Vegetasjonsskjerm (GV2-GV4) med følgende tilføyelse: GV2 og GV3 skal beplantes med trær.*

*§ 5.7, Parkeringsplasser, tilføyes: Parkeringsflaten skal være tydelig avgrenset med gatestein, cortenstål eller lignende og de enkelte biloppstillingene skal være markert i et bestandig materiale.*

*§ 3.5, Vann, avløp og overvann, tilføyes: Alt overvann skal håndteres lokalt.*

§ 3.5, Vann, avløp og overvann, tilføyes: Overvann fra harde flater skal fordrøyes i regnbed.

I § 3.8 endres punktet overvannshåndtering til overvannshåndtering og regnbed.

I § 6.1, Vegetasjonsskjerm (VG1), strykes «Mot landbruksarealet skal det etableres tett hekk med minimumshøyde 1,5 meter», og erstattes med følgende: Mot landbruksarealet skal det etableres hekk bestående av varierte, stedegne planter. Hekken skal ha god skjermingseffekt og en minimumshøyde på 1,5 meter.

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune økte utgifter eller investeringer ut over alminnelige kommunale tjenester.

### **Offentlig ettersyn**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.09.2017 til 08.12.2017. Det kom inn 5 uttalelser.

### **Uttalelser til offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer**

#### **Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Planområdet er potensielt skredutsatt (kvikkleire).

Plan- og bygningsloven § 28-1 inneholder bestemmelser med krav til tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare. NVE's veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* angir hvordan sikkerhet mot kvikkleireskred skal vurderes for å være i tråd med pbl. og TEK 17. Grunnteknikk har utført geotekniske undersøkelser og har avgrenset en faresone for kvikkleireskred som omfatter deler av planområdet. I planforslaget er faresonen angitt som hensynssone med tilhørende bestemmelse som krever at alle grave- og fylningsarbeider må utføres iht. anbefalinger fra geoteknisk sakkyndig. Det fremgår ikke at både lokal- og områdestabilitet er potensielle utfordringer knyttet til kvikkleira. NVE mener det bør spesifiseres at «områdestabilitet/ sikkerhet mot kvikkleireskred» må vurderes av geoteknisk sakkyndig.

I den geotekniske dokumentasjonen er det vist til krav som fremgår av veileder 7/2014. Kritiske glidesirkler er vurdert som tilstrekkelig stabile med dagens situasjon. Med henvisning til «foreliggende planer» som «viser høy oppfylling» er det imidlertid beregnet at kritiske glidesirkler ikke vil ha tilfredsstillende stabilitet. NVE kan ikke se at foreliggende planforslag forutsetter slik oppfylling. Kommunens saksbehandler opplyser at geoteknisk dokumentasjon tar utgangspunkt i et tidlig skisseprosjekt, som er betydelig endret. NVE forutsetter at den omtalte oppfyllingen ikke er en del av planforslaget og heller ikke er en forutsetning for realisering av planen.

Under henvisning til veileder 7/2014 angir Grunnteknikk at vurderingene må kvalitetssikres av uavhengig foretak. NVE forutsetter at geoteknisk notat oppdateres i henhold til det foreliggende planforslaget innen planen vedtas, og at beregninger av områdestabiliteten da er kvalitetssikret av uavhengig foretak.

#### *Rådmannens kommentar*

*Det er utarbeidet en oppdatert geoteknisk rapport, basert på det endelige planforslaget. Områdestabilitet er utredet i kapittel 5. Det konkluderes at områdestabiliteten vil være*

*tilfredsstillende for det planlagte prosjektet.*

*I bestemmelsenes § 7. 2 er det sikret at alle grave- og fylningsarbeider, samt fundamenteringsløsninger innenfor faresonen må detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig.*

*Rådmannen tar til følge NVE`s ønske om at det skal spesifiseres at geoteknisk sakkyndig også må vurdere områdestabilitet/ sikkerhet mot kvikkleireskred. Det vises til rådmannen innstilling, punkt 4.*

*En viktig forutsetning i rapporten er at terrenget følges og at man unngår oppfyllinger. Disse forholdene er ikke tydeliggjort tilstrekkelig i bestemmelsene.*

*Rådmannen anbefaler at setningen: «Murer skal søkes tilpasset eksisterende terreng, og murens høyde skal ikke overstige 1 meter målt fra eksisterende terreng» i § 4.1 endres til «Alle tiltak skal søkes tilpasset eksisterende terreng. Murer skal ikke ha høyde på mer enn 1 meter målt fra eksisterende terreng».*

### **Statens Vegvesen (SVV)**

Det varsles innsigelse til følgende forhold:

Bestemmelser og plankart må inneholde frisikt til GS-veien på 3x35 meter og 6x55 meter til Fylkesveien (KV).

Adkomsten til område PP1 må strammes opp slik at bilen klarer å stå vinkelrett på GS-veien når den kjører ut av området.

Dersom forholdene rettes opp, vil SVV frafalle innsigelsen.

Det påpekes samtidig at det ikke er tillatt med installasjoner med høyde på mer enn 0,5 meter over bakkenivå i frisiktsoner. SVV anbefaler derfor at RE plasseres et annet sted.

Ved behov for støyskjerm vil SVV påpeke at denne må stå på egen grunn, da SVV ikke skal overta fremtidig vedlikeholdsansvar.

*Rådmannens kommentar:*

*Rådmannen anbefaler at frisikt mot GS og mot KV blir justert i henhold til Vegvesenets krav og at veibanen i V endres slik at biler kan stå vinkelrett på GS ved utkjøring.*

*Rådmannen anser plasseringen av RE ved adkomsten til planområdet som svært gunstig fordi søppelbilen med det ikke behøver å kjøre inn i selve boligområdet. De fleste alternative plasseringer ville blant annet føre til krav til snuhammer og andre forhold som kommer i konflikt med den ønskede bruken av arealene. Rådmannen anbefaler i stedet at grensen for RE justeres slik at den ikke går inn over frisiktsonen. Alle forslagene til endringer har blitt forelagt og akseptert av både Vegvesenet og forslagsstiller.*

*Det vises til rådmannens innstilling, punkt 1.6.*

**Heidi Thorin Olsen og Gjert Bang Olsen, Husvikveien 23.**

Uttalelsen handler først og fremst om

- At utnyttelsen er for høy
- At trafikk i planområdet vil løpe langs eiendomsgrensen og vil gi mye sjenanse i form av støv, støy og lys. Det kreves at V flyttes og at det etableres en hekk eller støyskjerm mot tomtgrensen.
- Ønske om å flytte PP for å gi snuplass som kompensasjon for at fremtidig gang-sykelsti (utenfor planområdet) vil gjøre det vanskelig å snu på egen tomt.
- Ønske om å «vri» bebyggelsesstrukturen for å ivareta siktlinjer/ utsikt. Eventuelt redusere



byggehøyde til én etasje.

#### Tiltaket vil føre til eiendomsinngrep

Om etablering av gang- sykkelsti står det følgende i planbeskrivelsen: «*Tiltaket medfører ikke inngrep/ tiltak i naboeiendommer*». Dette er feil i kraft av at allerede regulert gang- sykkelsti får konsekvenser for Husvikveien 23.

Etablering av regulert gang-sykkelsti vil gjøre at eiendommen ikke lenger får universell utforming, slik den har i dag. I tillegg vil trafikksikkerheten bli dårligere ettersom PP2 og GS i kombinasjon gjør at det ikke lenger blir mulig å snu på egen tomt og at en derfor må rygge ut på Husvikveien, hvor trafikken samtidig økes vesentlig. Plassering av PP2 i kombinasjon med GS resulterer i tap av universell utforming for eiendommen og redusert verdi.

Det foreslås at eiendommen sikres snuplass der hvor PP2 er planlagt.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Gang- sykkelsti er en videreføring av påbegynt g/s sør for planområdet og er planlagt ut i fra krav fra Statens vegvesen. Hvordan den skal videreføres etter planområdet må løses i en helhetlig reguleringsplan. Planforslaget legger ikke opp til etablering av parkeringsplasser utenfor egen eiendom. Rådmannen kan derfor ikke se hvorfor parkeringsplassen skulle føre til at det ikke ble mulig for Husvikveien 23 å snu på egen tomt.*

#### Siktlinjer og utsikt blir ikke ivare tatt for boliger utenfor planområdet

Boenheter i planområdet er bevisst plassert for å ivareta og bevare siktlinjer til vannet og innseilingen, hvilket fremheves som en fordel i planbeskrivelsen. At alle boenhetene får siktlinjer til vannet gir utbygger økonomisk gevinst. Husvikveien 23 vil tape verdi ettersom den mister utsikt og siktlinjer. Rekreasjonsverdier, som fremheves som kvaliteter for de nye boligene, reduseres for Husvikveien 23. Dette bør kunne løses med enkle grep. Det foreslås at BF2 og BF3 skråstilles 45° og at BK1 reduseres med en bolig og skråstilles tilsvarende.

Dette vil gi Husvikveien 23 en liten del av siktlinjer, utsyn og kvalitet. Det er vedlagt illustrasjon. Det foreslås også som en alternativ løsning å redusere byggehøydene til én etasje.

Utsyn var et av punktene i uttalelsen til varselet om planoppstart. Det er merkelig at dette ikke ble kommentert av forslagsstiller.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Bebyggelsen er organisert ut i fra utvalgte siktlinjer, hvor den sentrale akse opp til det eksisterende våningshuset er den viktigste. Dette bidrar til gode bokvaliteter for de nye boligene, men vel så viktig er det at de bidrar til at å gjøre bebyggelsen mindre kompakt og bedre tilpasset landskapet slik det vil fremstå ut mot Presterødkilen.*

*En vridning av husene ville muligvis gi en bedre utsiktssituasjon for Husvikveien 23, men ville gi en mer lukket og massiv bebyggelse ut mot landskapet.*

*Rådmannen mener det ikke er forsvarlig å endre bebyggelsesmønsteret for å optimere utsikten til én eksisterende eiendom. Når det gjelder byggehøydene, er disse vurdert ut i fra sol- og skyggevirksomhet og visuell påvirkning på landskapet. Det vil være relativt stor avstand fra Husvikveien 23 til nærmeste nye bolig, ca. 35 meter på det tettste.*

*Rådmannen mener at toetasjes bebyggelse, som ligger fra to til fem meter lavere i terrenget, ikke vil ha mer negativ påvirkning på angjeldende eiendom enn det man må forvente i et villaområde.*

### Husvikveien 23 vil få betydelig sjenanse fra trafikk og p-plasser

Det argumenteres i planbeskrivelsen for at «interne adkomstveier er prosjektert utenfor bebyggelsen, slik at man oppnår et bilfritt område mellom boligene». Det er urimelig at boligområdet skal skånes for den trafikken det selv genererer og at denne belastningen skyves ut til naboen. V må legges minimum 1 meter nærmere boenhetene slik at belastningen fra veien deles mer «likt».

Utbygger må plikte å etablere hekk eller gjerde med klatreplanter på minimum 1,5 meter i eiendomsgrensen. Ansvar for vedlikehold må tinglyses på eiendommene. Etablering av hekk bør tas inn i rekkefølgebestemmelsene. Det er også ønskelig at det brukes naturstein der hvor det evt. blir behov for støttemurer i eiendomsgrensen.

Det er ønskelig at det tinglyses at Husvikvn. 23 og gbnr. 154/105 får veirett på V i tilfelle det i fremtiden skal bli aktuelt med foretting på disse eiendommene.

Utbygger legger til grunn at «den østlige delen av planområdet som berøres av gul støysone benyttes i hovedsak til parkering». Bolig i Husvikveien 23 ligger også i denne støyuutsatte sonen. Eiendommen vil bli ytterligere belastet med støy, lys og forurensning fra parkeringsplassen, både som følge av at vegetasjon blir fjernet og fordi p-arealet legges så godt som helt inn til eiendomsgrensen. Bolig i Husvikveien 23 har soveromsvinduer ut mot parkeringsplassen. Parkeringsplassen vil gjøre det umulig å ha åpne vinduer nattetid. Derfor bør p-plasser plasseres et annet sted.

I følge trafikkberegningen vil trafikkmengden på Husvikveien øke med 135 bilturer i døgnet som følge av utbyggingen. Dette vil i hovedsak vil gå i nordgående retning, altså forbi Husvikveien 23.

Følgelig vil Husvikveien 23 få økt trafikkbelastning langs både syd- og østsiden.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Det er en begrenset del av V som ligger langs grensen mot Husvikveien 23. Det meste ligger ut mot landbrukseiendommen i vest. I den delen som løper langs eiendommen er det tilstrekkelig plass til å etablere en hekk til å dempe sjenanse fra p-plass og vei. At det tillates å etablere hekk eller gjerde langs eiendomsgrensene i nord og syd er omtalt i § 4.1, men opparbeidelsen er ikke sikret. Rådmannen anbefaler at det i bestemmelsenes § 6, Grønnstruktur, sikres at det skal opparbeides en hekk på minimum 1,5 meter inn mot naboeiendommer der disse grenser mot vei eller p-plasser. Det vises til rådmannens innstilling, punkt 2.1-2.3 og rådmannens vurderinger. Rådmannen mener ikke ulempene for naboeiendommen er tilstrekkelige til at p-plassen må flyttes.*

*Det anses ikke som aktuelt med støttemurer i eiendomsgrensen, slik veien er prosjektert.*

*Krav om hvem som har ansvaret for skjøtsel av bl.a. hekk er privatrettslige anliggender og kan ikke omtales i reguleringsplanen. Dette gjelder følgelig også for ønsket om tinglyst veirett på V.*

*Angående den økte trafikkmengden, som i planbeskrivelsen er beregnet til 135 bilturer i døgnet (ÅDT), er dette ut i fra at det etableres 30 boenheter med en turproduksjon på 4,5 pr døgn. I planforslaget, slik det er lagt ut til offentlig ettersyn, er antallet boliger nedjustert til 22. Beregnet ÅDT må derfor nedjusteres tilsvarende til ca. 104. Ut i fra at Husvikveien i dag har en ÅDT på 1700, mener rådmannen den økte belastningen vil bli minimal med tanke på støy, forurensning mm. Når det gjelder antallet biler som vil kjøre*

langs eiendomsgrensen i nord, er det kun snakk om biler som skal til og fra BF2 og BF3, i alt 8 boenheter. Det vil altså gi 36 bilturer i døgnet ut i fra samme beregningsmodell.

#### Utnyttelsesgraden er for høy

Utnyttelsesgraden i kommuneplanens arealdel henviser til det som maksimalt kan tillates, gitt at forholdene ligger til rette og alle krav er oppfylt. Ut i fra de forholdene som må tas hensyn til, er utnyttelsesgraden for høy.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Kommuneplanen har ikke fastsatte tall for utnyttelsesgrad i fortettingsområder. Dette tallet fastsettes i gjennom reguleringsplan ut i fra forhold som tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse, krav til uteopphold, parkering, gode solforhold mm. Disse forholdene er grundig vurdert i saksfremlegget til 1. gangsbehandlingen.*

#### Teknisk infrastruktur

Ved etablering av nytt avløpsanlegg for planområdet ønsker Husvikvn. 23 å tilknytte seg dette, samt får en tinglyst rett til tilknytning.

Det er ikke kommentert ladestasjoner

#### *Rådmannens kommentar:*

- *Tinglyste rettigheter til privat infrastruktur er privatrettslige forhold og ligger utenfor kommunens myndighetsområde.*
- *Krav til at minst 10% av p-plassene skal være tilrettelagt for el-biler er sikret gjennom kommuneplanens arealdel, punkt 1.14.3. Som hovedregel skal ikke detaljreguleringen gjenta bestemmelser som er sikret gjennom annet lovverk eller overordnede planer.*

#### Anleggsperioden

Det ønskes en plan som viser hvordan og når avbøtende tiltak vil bli iverksatt, samt en skriftlig avtale om dette. Avtalen skal regulere tidspunkt for tillatt arbeidsstøy samt klokkeslett for peling.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Reguleringsbestemmelsenes § 3.3, støy, fastsetter at tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 skal være gjeldende for anleggsperioden. Tabellen regulerer blant annet tidspunkt for støyende aktivitet og tillatt støynivå.*

#### Andre anmerkninger/ kommentarer

I kapittel om sosial infrastruktur er det ikke nevnt eldreomsorg og sykehjemsplasser. Det er viktig at kommunen har oppmerksomhet på dette behovet.

Ønsker å presisere at utbygger har det hele og fulle erstatningsansvaret ved skade på annenmanns eiendom.

#### *Rådmannens kommentar*

Tatt til orientering

#### **4. Fylkesmannen i Vestfold 28.11.2017**

Fylkesmannen kan ikke se at reguleringsplanen er vesentlig i strid med nasjonale

interesser. Det er positivt at det skal etableres regnbed i planområdet som del av overvannshåndteringen. Fylkesmannen ser også positivt på at hekken mot jordbruksarealet i vest reetableres med stedegne planter, og mener dette er et godt grep for å ivareta arts mangfoldet i området.

#### *Rådmannens kommentar*

Tatt til orientering

#### **Vestfold fylkeskommune 21.11.2017**

Vfk har ingen innvendinger til planforslaget. Fylkeskommunen ser på det som positivt at det eksisterende våningshuset blir tatt vare på, ettersom det har en lokalhistorisk verdi.

#### *Rådmannens kommentar*

Tatt til orientering

#### **6. Rambøll på vegne av Husvikveien 25 as 21.11.2017**

Rambøll viser til saksfremlegget til 1.gangsbehandling, hvor det ble vedtatt å endre et av byggefeltene fra å tillate horisontal- og vertikaldelt åttemannsbolig, til vertikaldelt firemannsbolig.

Bakgrunnen for vedtaket var at rådmannen vurderte at solforholdene for de nederste boenhetene ville få for dårlige solforhold i en horisontaldelt flermannsbolig.

Rambøll ønsker følgende endring av planen:

- BK2 tillates bygget ut med åttemannsbolig.
- Dersom BK2 tillates bygget ut med åttemannsbolig, legges det inn økt p-areal tilsvarende to p-plasser.

Dette begrunnes med at det er ønskelig å kunne tilby en miks av boligtyper som også inkluderer mindre, rimeligere leiligheter for enslige og mindre husstander. Det er vedlagt illustrasjoner og vurdering av solforholdene.

Ettersom UBA har vedtatt å legge inn en ytterligere vegetasjonsskjerm GV3, utløses behov for økt p-areal andre steder på tomte. Rambøll foreslår at f\_PP2 utvides med areal tilsvarende to p-plasser, dersom kommunen også godkjenner at BK2 kan bygges ut med 8 boenheter. Utvidelsen kan komme fra det sydøstlige hjørnet av PP2. En av de eventuelle nye plassene bør ha en størrelse som tilsvarer en HC-plass.

Det vises til kommunens retningslinjer om solforhold (kommuneplanens utfyllende bestemmelser, punkt 1.12.2): «*Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn*»

Kommuneplanens retningslinjer viser til jevndøgn (22-23 mars). Ettersom utesesongen normalt begynner noe senere enn mars, er det laget illustrasjoner for 1. mai. Dette er også referansen som benyttes av for eksempel Oslo kommune i behandling og plan- og byggesaker.

Den første mai kl. 12.00 har størstedelen av utearealet (ca.80 %) innenfor feltet direkte

sollys. Hele det felles ute- og lekearealet har direkte sollys.

Kl. 15.00 har 60% av uteoppholdsarealet i BK2 direkte sollys.

Det vises også til det felles uteoppholdsarealet UT har gode solforhold det meste av dagen.

*Rådmannens kommentar:*

*Solforholdene på bakkeplan ved BK2 er vurdert til 1.gangsbehandlingen. Rådmannen kan ikke se at innspillet tilfører noe ut over det som allerede er vurdert.*

*Kommuneplanens 1.12.2 fastslår at uteoppholdsarealene «...skal ha gode solforhold...». Dette er fulgt opp med den retningslinjen som er vist til i uttalelsen. Hensikten med å gjøre dette som en retningslinje er at det i det enkelte prosjekt vil være en rekke andre faktorer som spiller inn for å vurdere om solforholdene er ivaretatt. Dette kan være faktorer som kvaliteten på uteoppholdsarealene og hvor tilgjengelige de er, eller hva slags muligheter planområdet gir.*

*Illustrasjonene viser til 1. mai og ikke jevndøgn, slik retningslinjen viser til. Hvorvidt retningslinjen er oppfylt er derfor vanskelig å bedømme. Uavhengig av dette er rådmannens vurdering gjort ut i fra solforholdene på bakkeplan fremfor husene (vestsiden), der det viktigste private uteoppholdsarealet er. En stor del av det som blir vist i solanalysen, er arealet sør for boligrekken, altså et areal som er lite egnet som privat uteopphold for de fleste boligene.*

*Med henvisning til kommuneplanens arealdel, punkt 2.2.2.c, er det i utgangspunktet heller ikke ønskelig med større boenheter enn firemannsboliger i eksisterende villaområder: «Ved reguleringsplan og søknad om tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligbebyggelse...skal det ved fortetting i etablerte villaområder som hovedregel fortettes med frittliggende bebyggelse. Rekkehus, kjedehus, tre- og firemannsbolig kan tillates der forholdene ligger til rette for det».*

*Rådmannen mener at uttalelsen og illustrasjonene ikke gir grunnlag for å revurdere vedtaket fra 1.gangsbehandling om ikke å tillate åttemannsbolig i BK2. Følgelig er det heller ikke grunnlag for å utvide p-arealet.*

#### **Rådmannens vurderinger:**

##### Frisikt og justert kjørebane fra V til KV

Statens vegvesen (SVV) stiller krav om endret kjørebane for KV inn mot Fylkesveien, samt utvidede frisiktsoner. Endringene vil ikke ha betydelige konsekvenser for planen. Rådmannen anbefaler at krav fra SVV tas til følge og at kartet justeres, jf. rådmannens innstilling, punkt 1.1, 1.2 og 1.3.

SVV påpeker at det ikke er tillatt med installasjoner med høyde på over 0,5 meter i frisiktsonen og foreslår derfor å flytte renovasjonsformålet. Rådmannen mener renovasjonsløsningen har en god plassering, fordi søppelbilen med det ikke behøver å kjøre inn i bilområdet. Rådmannen ser det som en bedre løsning å justere formålsgrensen slik at RE kommer utenom frisiktsonen. Det vises til rådmannens innstilling, punkt 1.6.

Endringene har blitt forelagt SVV, som har akseptert dem og trukket innsigelsen.

##### Vegetasjonsskjerm GV5

I klagen fra Husvikveien 23 blir det påpekt at biltrafikk på PP2 og V kan gi sjenanse i form av støy, lys og støv og det blir fremmet krav om at det etableres en hekk i grensen

med en høyde på minimum 1,5 meter. Dette tilsvarer høydekravet til hekken i buffersonen, som vil komme i direkte forlengelse. Rådmannen anbefaler at kravet blir tatt til følge og at det blir gjort gjeldende der eiendomsgrensene møter trafikkareal og p-plasser.

Rådmannen mener tilsvarende skjerming også bør etableres i eiendomsgrensen mot syd langs PP1. Rådmannen anbefaler at det tegnes inn et felt med bredde 1 meter og formål vegetasjonsskjerm syd for PP1, hvor det stilles krav om at det skal etableres en tett hekk med minimum høyde 1,5 meter. Det vises til rådmannens innstilling, punkt 1.4, 1.5, 2.1 og 2.2.

#### Rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegetasjonsskjermer (GV1 – GV5)

Planforslaget har ikke heftet rekkefølgekrav til opparbeidelse av vegetasjonsskjermer. Kommunen har som hovedregel at all opparbeidelse av arealer som er forutsetninger for boligbebyggelsen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i planområdet. Rådmannen anbefaler derfor at det stilles krav til opparbeidelse av GV1 – GV5 før det gis igangsettingstillatelse, jf. rådmannens innstilling, punkt 2.3.

#### Krav til vurdering av områdestabilitet og kvikkleire ved prosjektering innenfor faresonen

NVE bemerker i sin uttalelse at det ikke er presisert i bestemmelsene at områdestabilitet og fare for kvikkleireskred innenfor faresonen må vurderes når det skal detaljprosjekteres. § 7.2 sikrer at all prosjektering i faresonen skal prosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Herunder mener rådmannen at forhold knyttet til områdestabilitet og kvikkleire både i og omkring planområdet må inngå. Gitt de vanskelige grunnforholdene og de potensielle konsekvensene av en utglidning, kan rådmannen se at en presisering allikevel kan være viktig. Rådmannen tar merknaden til følge og anbefaler at § 7.2 tilføyes: «Områdestabilitet og kvikkleire skal alltid vurderes». Det vises til rådmannens innstilling, punkt 2.4.

#### Krav til at alle tiltak skal følge terrenget av hensyn til grunnstabilitet

I den geotekniske rapporten er det lagt til grunn at bygninger, veier, murer mm. følger terrenget. Det blir lagt vekt på at man bør unngå å endre terrenget med skjæringer og oppfyllinger. Rådmannen mener dette ikke er tilstrekkelig ivaretatt i bestemmelsene. Rådmannen anbefaler derfor at § 4.1 endres fra «Murer skal søkes tilpasset eksisterende terreng, og murens høyde skal ikke overstige 1 meter målt fra eksisterende terreng» til «Alle tiltak skal søkes tilpasset eksisterende terreng. Murer skal ikke ha høyde på mer enn 1 meter målt fra eksisterende terreng». Det vises til rådmannens innstilling, punkt 2.5.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Vedtaket av planen vil ikke føre til økte utgifter for kommunen.

#### **Konklusjon**

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling

#### **Videre behandling**

Etter 2.gangsbehandling i UBA går planen til bystyret for endelig vedtak/egengodkjenning.

#### **Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelser med rådmannens forslag til endringer følger som vedlegg til

saken.

Tønsberg, 14.02.2018

Geir Viksand  
rådmann

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder