



Saksbehandler:
Øyvind Sonerud, telefon:
Arealplan

Reguleringsplan for Revetal sentrum (planIDR10_0013) og Revetal ungdomsskole (planID 20150031) - endring - behandling av revidert planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	31.05.2024	PS	083/24

Kommunedirektørens innstilling

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal sentrum og Revetal ungdomsskole stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. 2. ledd.

31.05.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tillegg til kommunedirektørens innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre
Dersom det skal åpnes for uteopphold på tak, forutsetter utvalget at det i planarbeidet vurderes løsning med tilbaketrukket rekkverk, omgitt av jordlag med lave vekster. Innenfor rekkverket skal det vurderes kasser med tilstrekkelig jordsmonn for busker og mindre trær. Regnbed med fordrøyende funksjon, skal vurderes. Arkitektonisk uttrykk på rekkverk, pergola, heishus og andre installasjoner på taket skal avklares og illustreres fra relevante standpunkter.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 083/24 Vedtak:

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal sentrum og Revetal ungdomsskole stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. 2. ledd.

Dersom det skal åpnes for uteopphold på tak, forutsetter utvalget at det i planarbeidet vurderes løsning med tilbaketrukket rekkverk, omgitt av jordlag med lave vekster. Innenfor rekkverket skal det vurderes kasser med tilstrekkelig jordsmonn for busker og mindre trær. Regnbed med fordrøyende funksjon, skal vurderes. Arkitektonisk uttrykk på rekkverk, pergola, heishus og andre installasjoner på taket skal avklares og illustreres fra relevante standpunkter.

Sammendrag:

KB arkitekter har på vegne av Revetal park as sendt inn revidert planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal ungdomsskole og reguleringsplan for Revetal sentrum.

Hensikten med planendringene er å legge til rette for endringer av bestemmelser for byggehøyder og balkonger innenfor eiendommen med gårds- og bruksnummer 385/76, som befinner seg nordøst i B/F/K2, ved rundkjøringa Revetalgata/Kåpeveien. Krav til lekeplass for boligene er foreslått løst i form av kompensierende tiltak i nærområdet.

Planinitiativet er revidert etter at et tidligere planinitiativ for samme område ble behandlet av UPB 27.10.2023. Følgende vedtak ble fattet:

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal sentrum og Revetal ungdomsskole stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. 2. ledd.

Utvalget imøteser et nytt planinitiativ som sikrer etablering av lekeplass på terreng, i tråd med «Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger» i forslag til ny kommuneplan.

Lekeplass kan ikke legges til tak av hensyn til barn og unges sikkerhet.

I det reviderte planinitiativet er det gjort to vesentlige endringer: Lekeplass er foreslått opparbeidet på terreng utenfor planområdet. Et område som blir vurdert som aktuelt, er parken nord for Regata/vest for Revetalgata. Kommuneplanens arealdel åpner for at krav til lekeplass i områdesentrene kan oppfylles ved å oppruste parker og lekeplasser i nærområdet, forutsatt at en slik opprustning blir et fullgodt alternativ til å legge lekeplassen på egen grunn. I tillegg er leilighetsplanene i prosjektet som ligger til grunn for planendringen, endret slik at alle leiligheter får soverom med stille side.

Ut over disse endringene er planinitiativet i hovedtrekk det samme som sist:

1. Arealet som endringen gjelder for, som i dag er en del av BFK2, avgrenses som eget felt i plankartet, med tilhørende bestemmelse og angis som B/F/K1.
2. Det tillates felles uteopphold på tak. Til uteoppholdsarealet kan det være levegger, beplantning, pergola og møblering.
3. I gjeldende bestemmelser er det tillatt maksimal byggehøyde på 10 meter for 100% av BYA. Over dette er det tillatt boliger på inntil 50% av arealet opp til 16 meter. Dette endres til 17 meter. Begrunnelsen er at bygningen skal oppføres oppå eksisterende parkeringskjeller, som gjør at det ikke går an å oppføre det planlagte antallet etasjer innenfor gjeldende høydebegrensninger. Det tillates heisbygg over maksimal byggehøyde for tilgang til takterrassen og rekkverk over maksimale gesimshøyder.
4. Det tillates verandaer utenfor høydelinjene i plankartet. Veranda er definert som en understøttet, utkragede bygningsdel med tak.
5. De øvrige endringene dreier seg om oppdatering av plankartet i samsvar med gjeldende situasjon, samt en nærmere detaljering for å legge til rette for det konkrete prosjektet som utløser behovet for planendringen. Det er foreslått å tegne inn byggelinjer som viser bygningens ulike tillatte høyder og bestemmelsesområder for hvor det kan være innglassede balkonger og svalganger.

Kommunedirektøren anser at vilkåret utvalget framsatte i forrige vedtak er oppfylt ved at planinitiativet legger opp til at lekeplass skal løses på bakkeplan, og at løsningen er i samsvar med retningslinjer i kommuneplanens arealdel. I et eventuelt videre planarbeid, bør kvalitetskrav til lekeplassen detaljeres nærmere, og det bør stilles rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelsen.

I prosjektet som lå til grunn for det forrige planinitiativet ble det lagt opp til at enkelte boliger ville bli støyuutsatt utover det som er anbefalte støyverdier. Støybestemmelser var imidlertid ikke del av forslaget til planendring og derfor ikke tatt med i innstillingen. Prosjektet er justert slik at alle boliger vil holde seg innenfor retningslinjen.

Kommunedirektøren ser ikke at det er noe prinsipielt til hinder for å revurdere bestemmelser om høyder og utkragede balkonger. Et eventuelt videre planarbeid må dokumentere konsekvensene av endringene. I planarbeidet bør også arkitektonisk utforming, herunder materialbruk, detaljering, bruk av utkragede/innklassede verandaer, svalganger, heisoppbygg mm. vurderes nære.

Andre viktige tema i et eventuelt videre planarbeid bør være solforhold, støy, luftforurensning og folkehelse, samt grunnforhold.

Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet ikke stoppes.

Vedlegg:

Behandling av revidert planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal sentrum (planIDR10_0013) og Revetal ungdomsskole (planID 20150031)

Bakgrunn for saken:

KB arkitekter fremmer på vegne av Revetal park as revidert planinitiativ for endring av reguleringsplan for Revetal ungdomsskole og reguleringsplan for Revetal sentrum.

Hensikten med planendringen er å legge til rette for et bygg til bolig, forretning og kontor.

Endringene som er foreslått:

1. Arealet som endringen gjelder for, som i dag er en del av BFK2, avgrensnes som eget felt i plankartet, med tilhørende bestemmelse og angis som B/F/K1.
2. Høyder innenfor B/F/K1 reguleres med høydekurver. Det vil si at det blir vist i plankartet hvilke høyder som er tillatt hvor i planområdet. Høydene angis med koter, hvor dagens reguleringsplan angir høyde i meter over Revetalgata.
3. I gjeldende bestemmelser er det tillatt maksimal byggehøyde på 10 meter for 100% av BYA. Over dette er det tillatt boliger på inntil 50% av arealet opp til 16 meter. Dette endres til 17 meter.
4. Det tillates verandaer utenfor høydelinjene. Veranda er definert som en understøttet, utkragede bygningsdel med tak.
5. Det tillates felles uteopphold på tak. Til uteoppholdsarealet kan det være leegger, beplantning, pergola og møblering.
6. Det tillates rekkverk opp til 1,5 meter over maksimal gesimshøyde. For uteoppholdsplass på tak, skal rekkverket være trukket inn minimum 1 meter fra gesimsen.
7. Det tillates heisbygg på inntil 4 meter over maksimal byggehøyde på et areal inntil 30 m².
8. I § 2, generelle bestemmelser, tilføyes en ny bestemmelse om krav til lekeplass. Det stilles krav til lekeplass på minimum 100m². Lekeplassen kan løses som kompenserende tiltak innenfor nærliggende grøntarealer/parker.
9. En del av arealet i reguleringsplanen for Revetal ungdomsskole, som er regulert til formålet «annen veigrunn», innlemmes i reguleringsplanen for Revetal sentrum og blir omgjort til formålet «bolig/ kontor/ forretning».
10. Regulerte frisktsoner mot rundkjøringen Revetalgata/ Kåpeveien/ Skoleveien, som ikke ble fjernet i reguleringsplanen for Revetal sentrum da rundkjøringen ble detaljert og endret i tilstøtende plan, fjernes.
11. Byggegrenser som ikke samsvarer med det som allerede er bygget, og som er i konflikt med andre bestemmelser i planen, fjernes innenfor den aktuelle byggetomta.
12. Det inntegnes ett bestemmelsesområde i plankartet hvor det tillates svalganger.
13. Det inntegnes tre bestemmelsesområder hvor det tillates innglassing og tak over verandaer.

Faktagrunnlag:

Områdebeskrivelse

Den aktuelle byggetomta ligger i tilknytning til Revetal sentrum i det nordøstre hjørnet av lokalsenteret. Kåpeveien og Revetalgata, med rundkjøring, ligger langs nord- og østsiden. Nabo i vest er et parkeringsanlegg. I syd er det en boligblokk i 6 etasjer. Byggetomta inngår i en kvartalsstruktur, sammen med resten av lokalsenteret.

Byggetomta blir i dag benyttet til parkering, både i kjeller og på overflaten. Omkringliggende bebyggelse består av næring, forretning og boliger, samt industri (Nortura) i nord og skole og barnehage i nordøst. Det planlegges et hus for ungdom på en del av skoletomta. Områdesenteret er preget av mye asfalt og parkeringsplasser, med trafikkerte veier på alle kanter. Sørøst i planområdet er det en park med noen få lekeelementer, sittebenker og ellers gressplen og harde flater. Parken har innslag av små trær.

Eiendomsforhold

Området hvor planendringen er foreslått følger ikke eiendomsgrenser og vil omfatte hele 185/76 (tiltakshavers eiendom) og deler av 385/37 og 384/10 (Revetal invest). Veier omkring planarealet tilhører Vestfold fylkeskommune (Kåpeveien m/rundkjøring) og Tønsberg kommune (Revetalgata). Boligblokka sør for endringsarealet (385/50) tilhører Sameiet Torvparken 2, Revetal invest as og en rekke private boligeiere.

Forslagsstiller opplyser at parkeringsplassene i kjeller og 1. etasje har andre eiere.

Støy

Hele planområdet er omfattet av gul sone for støy fra veitrafikk.

Det er ikke gjort beregninger av andre aktuelle støykilder, som Nortura og uteområdet til ungdomsskolen.

I 2016 ble det gjennomført målinger av støy fra skateparken, som viste at denne er en betydelig støykilde, som også kan påvirke planområdet.

Trafikk

Det er betydelig trafikk på alle sider av Revetal sentrum. Det aktuelle byggeområdet er omgitt av Kåpeveien langs nordsiden og Revetalgata langs østsiden. Det er ikke foretatt beregninger av ÅDT.

Kollektivtrafikk og myke trafikanter

Det går buss med hyppige avganger i Revetalgata og Kåpeveien og det er kort vei til busstopp. Det er gang- og sykkelvei på hver side av Revetalgata og på sydsiden av Kåpeveien.

Grunnforhold

Grunnforhold ble identifisert som en risikofaktor da den opprinnelige reguleringsplanen ble utarbeidet. Reguleringsplanen stiller krav om at geotekniske forhold skal dokumenteres før området bygges ut.

Kulturminner

Det er ingen kulturverdier innenfor planområdet.

Naturverdier

Det er ingen naturverdier innenfor planområdet.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 – Tønsberg kommune

Plan- og bygningsloven (pbl). med tilhørende forskrifter

§ 12-8, oppstart av reguleringsarbeid (2. ledd):

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forholdet til kommuneplanen:

Arealet er avsatt til sentrums- og veiformål.

Vurderinger:

Støy

Tiltaket som planendringen skal legge til rette for innebærer bygging av boliger i et støyutsatt område.

I planinitiativet blir det vist til en støyutredning som ble gjennomført av Norconsult i 2022. Denne er ikke vedlagt planinitiativet, men skal vise at den aktuelle tomte vil ligge innfor gul støysone fra vei. Dette samsvarer med temakartet om støy i kommunens kartløsning. Det vil si at det vil være behov for støyskjerming eller andre avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivåer for boliger etter klima- og miljødepartementets veileder for støy i arealplanleggingen (T-1442).

Kommuneplanens arealdel stiller krav om at støy skal utredes i henhold til veilederen der det skal planlegges for støyfølsom bebyggelse.

Veilederen forutsetter at alle boliger skal ha minst én stille side, og at oppholdsrom og minst ett soveværelse skal vende mot denne. De fleste boligene er prosjektert nord – syd, med oppholdsrom og balkong mot syd, som antas å ha gode støyforhold.

I tidligere planinitiativ sto det at kravene i veilederen ikke kunne oppnås for et «lite antall boliger» langs Revetalgata, tett på rundkjøringen, og at det i dette området ville være behov for såkalt «dempet fasade». Dempet fasade innebærer skjermingstiltak på eller ved fasaden for å oppnå tilfredsstillende støynivåer utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør. Valg av avbøtende tiltak mot

støy forutsatte ikke endring av planbestemmelsene, men var å anse som en opplysning om det kommende prosjektet. Støyskjerming ble derfor ikke tillagt vekt i kommunedirektørens innstilling til UPB, men kommunedirektøren frarådet i saksfremlegget å legge opp til bruk av dempet fasade, da dette ikke er en anbefalt løsning etter veilederen. I det reviderte planforslaget er det ikke lagt opp til bruk av dempet fasade og alle boliger er planlagt med minst ett soverom mot stille side. Kommunedirektøren forutsetter derfor at alle boliger vil kunne oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til veilederen.

I et eventuelt videre planarbeid må støyforhold dokumenteres. Støyutredningen må ta hensyn til mulig støy fra Nortura sitt anlegg rett nordvest for anlegget og skolen i nordøst. Spesielt er det kjent at skateparken har et høyt støynivå, som vil påvirke støybildet i det aktuelle området.

Det er også sannsynlig at det seks etasjer høye boligbygget som befinner seg ca. 9 meter sør for de planlagte boligene vil reflektere støy inn mot boligene.

Sol og skygge

Det er ikke utført sol-/skyggeanalyser, men kommunedirektøren antar ut ifra illustrasjonene at enkelte av boligene vil få skyggeeffekter fra den høye boligblokka som befinner seg knapt 9 meter mot syd. Sol- og skyggeanalyser vil være viktig i et eventuelt videre planarbeid.

Uteopphold

Kommuneplanens arealdel stiller krav om minimum 30m² uteoppholdsareal pr. boenhet i blokkbebyggelse innenfor områdesentrene. Arealet kan omfatte en kombinasjon av private arealer tilknyttet den enkelte bolig og fellesarealer.

I planinitiativet legges det opp til at privat uteopphold vil være på balkonger/verandaer. Etter kommuneplanens arealdel kan slikt uteoppholdsareal dekke inntil 10% av kravet. Det er foreslått at verandaene kan ha tak og være innglasset. Innglassede verandaer er vanlig i leilighetsbebyggelsen på Revetal, og kommunedirektøren har derfor ikke innvendinger til dette ut ifra en arkitektonisk vurdering, men forutsetter at balkongene skal være støyfrie også uten innglassing.

Felles uteoppholdsareal er planlagt på taket. Kommuneplanens arealdel har fastsatt at uteoppholdsarealer primært skal være på bakkeplan. Det gjør at uteoppholdsarealene henvender seg bedre til omgivelsene og bidrar positivt til gatelivet. Samtidig vil etablering av felles uteoppholdsareal på terreng i dette tilfellet gi dårligere solforhold og ligge ut mot en parkeringsplass. Felles uteopphold på tak vil alt i alt gi bedre utnyttelse av eiendommen, bedre brukbarhet og bedre kvaliteter for beboerne. Kommunedirektøren har derfor ingen innvendinger til at takflaten utnyttes til felles uteopphold.

Lekeplass

Kommuneplanens arealdel stiller krav til minimum 100 m² lekeplass ved etablering av 5 til 20 boliger. Over dette antallet øker kravet med 5 m² per boenhet. Avstand til lekeplassen skal være maksimalt 75 meter. Da tidligere planinitiativ ble behandlet og stanset av UPB, ble det vedtatt som forutsetning i et eventuelt nytt planinitiativ at lekeplass skulle løses på terreng og være i samsvar med bestemmelsen «krav om nytt lekeareal ved større utbygginger» i den nye kommuneplanens arealdel, som på det tidspunktet lå ute til høring. Arealdelen, med den aktuelle bestemmelsen, er senere vedtatt.

I planinitiativet blir det fremhevet at reguleringsplanen åpner for 100% BYA og at bebyggelsen er forutsatt lagt i formålsgrensen mot Revetalgata, Kåpeveien og Torggata. Ved en utnyttelse i samsvar med reguleringsplanen, vil det være lite egnet å plassere en lekeplass innenfor planområdet. I planinitiativet blir det derfor foreslått at kravet til lekeplass kan løses i form av kompenserende tiltak i nærheten.

I kommuneplanens arealdel, § 63.2 - «nytt lekeareal ved større utbygginger», som det ble vist til i vedtaket, åpnes det for bruk av kompenserende tiltak som erstatning for eget lekeareal.

Kompenserende tiltak kan være å oppruste eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter, slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene i kommuneplanen.

Ved opprustning av slike områder må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at arealet forblir benyttet til lek, og at det ikke på et senere tidspunkt kan bli omdisponert til annen bruk. Det kan sikres for eksempel ved at områdene er regulert til formålet, eller er i kommunens eie. I planinitiativet blir parken nord for Regata/vest for Revetalgata fremhevet som et aktuelt sted for å opprette en ny lekeplass. Parken er i kommunens eie.

Det er også vedtatt en handlingsplan for uterom på Revetal (24.06.2023), hvor det er lagt opp til opprusting og nyetablering av grønne arealer og bedre muligheter for barns lek. Kommunedirektøren vurderer derfor at muligheten for å finne egnede arealer til kompenserende tiltak vil være gode.

I et eventuelt videre planarbeid bør størrelse, lokalisering og krav til innhold i de kompenserende tiltakene vurderes nærmere. Opparbeidelse må sikres med rekkefølgebestemmelser.

Endring av byggehøyder/byggelinjer

Bygningen planlegges i seks etasjer, som tilsvarer nabobygg i syd. Tiltaket er prosjektert oppå eksisterende parkeringsareal, som gjør at bygningen vil overstige gjeldende høydebegrensninger i reguleringsplanen med 1 meter. Over maksimale tillatte høyder er det ønske om å tillate heisoppbygg på inntil 4 meter for tilgang til takterrasse med felles uteopphold.

Reguleringsbestemmelsene tillater 100% utnyttelse opp til 10 meter. Over dette er det tillatt å bygge på 50% av underliggende byggs bruksareal opp til 16 meter. Dette foreslås økt til 17 meter.

Videre er det tillatt en inntrukken toppetasje opp til 20 meter langs Kåpeveien og Revetalgata.

I fellesbestemmelsene for BFK2 står det at bygningselementer fra og med 3. etasje skal ligge minimum 2,5 meter bak byggelinjen mot Revetalgata. (Byggelinjer, til forskjell fra byggegrenser, fastsetter hvor en fasade skal ligge. Normalt er denne tegnet inn i kartet, men i dette tilfellet er den beskrevet i bestemmelsene).

Det er ønske om å endre denne bestemmelsen for å legge til rette for balkonger ut mot Revetalgata. Også utenfor den inntrukne toppetasjen er det ønske om å tillate understøttede balkonger utenfor byggelinjen.

Det er ønske om å ta ut bestemmelsen om inntrukken etasje og erstatte den med byggelinjer i plankartet med tilhørende bestemmelse om balkonger.

Kommunedirektøren har i behandlingen av planinitiativet ikke tatt stilling til om endringene av byggehøyder og begrensninger på balkonger kan anbefales. I en eventuell videre planprosess vil kommunedirektøren legge vekt på visuelle konsekvenser, konsekvenser for reguleringsplanen som helhet og begrunnelsen for endringen.

Endring av byggegrenser, formålsgrenser og planavgrensning

Revetal Park AS har kjøpt et mindre areal (150 m²) langs Kåpeveien av Vestfold fylkeskommune. Arealet er i områdeplanen for Revetal ungdomsskole avsatt til «annen veigrunn – grøntareal». Dette arealet ønskes tatt ut av reguleringsplan for Revetal ungdomsskole og flyttet til reguleringsplan for Revetal sentrum. Endringen er egentlig en tilbakeføring til opprinnelig situasjon fra før reguleringsplanen for Revetal ungdomsskole ble vedtatt. Arealet er foreslått regulert til bolig, forretning og kontor.

Byggegrensene i plankartet ligger 2 meter fra veiformål i Kåpeveien. Dette samsvarer ikke med §7 hvor det står at bebyggelse kan legges i formålsgrensen eller maks 0,6 meter innenfor. Det er ønske om å fjerne denne byggegrensen slik at bygget kan legges i formålsgrensen, som det også er gjort for tilstøtende bebyggelse langs Kåpeveien. Samtidig er det ønske om å fjerne andre byggegrenser som ikke samsvarer med det som allerede er bygget.

Det er ønske om å legge inn et nytt felt for det aktuelle tiltaket (BFK1) og at planendringene begrenses til dette. Dette gjelder også for byggehøyder.

Kommunedirektøren har foreløpig ingen merknader til endringene, men mener byggegrenser som er utdaterte bør revurderes for hele BFK2 og ikke kun for det som er nødvendig for tiltaket.

Frisiktsoner

I forbindelse med reguleringen av Revetal ungdomsskole ble rundkjøringen Kåpeveien/Revetalgata/Skoleveien endret, med nye frisiktsoner. Frisiktsonene fra Revetalgata i det resterende plankartet ble ikke slettet. Det er ønske om å slette disse.

Kommunedirektøren er positiv til at disse slettes, men påpeker at slike «inkurier» kan rettes opp av kommunen uten noen videre planprosess. Frisiktsoner som er utdaterte bør samtidig fjernes på begge sider av Revetalgata.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Planinitiativet har til hensikt å legge til rette for endringer innenfor en allerede vedtatt reguleringsplan. Kommunedirektøren kan ikke se at endringene vil berøre FN's bærekraftsmål.

Effekt for klima:

Ikke vurdert

Konsekvenser for barn og unge:

Revetal sentrum og nærområdet er lite tilrettelagt for barn og unge, og alle steder hvor barn kan leke utenfor sentrumsområdet forutsetter kryssing av trafikkert vei. Det finnes lekeareal i tilknytning til Revetal ungdomsskole, men hverken skolegården eller barnehagen i nord er tilgjengelige for andre barn på dagtid. Et hus for ungdom er under planlegging tett på planområdet, og kan tilføre gode kvaliteter dersom det blir realisert. Ved gjennomføring av handlingsplanen for uterom på Revetal vil kvalitetene for barn og ungdom bedres.

Planforslaget legger ikke opp til egen lekeplass, men at krav til lekeplass løses med kompenserende tiltak i nærområdet, for eksempel ved å oppruste deler av parken ved Revetalsenteret.

Kommunedirektøren vurderer at planarbeidet ikke vil ha negative konsekvenser for barn og unge.

Alternative løsninger:

Kommunedirektøren har ikke vurdert alternative løsninger, men vil på generelt påpeke at utvalget har anledning til å stoppe ethvert privat planinitiativ. I tråd med god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet ikke stoppes. Viktige vurderingstema i det videre planarbeidet vil være, etter en foreløpig vurdering:

- arkitektonisk utforming, herunder materialbruk, detaljering, bruk av utkragede/innglassede verandaer, svalganger, heisoppbygg mm.
- byggehøyder
- solforhold, støy, luftforurensning og folkehelse
- grunnforhold
- krav til kompenserende tiltak og tilhørende rekkefølgekrav

Videre behandling:

Utvalget avgjør saken. Hvis utvalget stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Behandling av planinitiativ er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men forslagsstiller kan kreve den forelagt kommunestyret for endelig beslutning så lenge planinitiativet er i tråd med kommuneplanen.

Hvis utvalget ikke stopper planinitiativet, vil administrasjonen kalle forslagsstiller inn til oppstartsmøte. Hvorvidt planendringen må utarbeides med full prosess, som er hovedregelen jf. pbl § 12-14, eller om det kan gjennomføres som en såkalt «forenklet prosess» vil bli avklart i møtet.

Tønsberg kommune, 10.05.2024

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder