



Saksbehandler:  
Anders Nystuen, telefon:  
Arealplan

## Detaljregulering av Valløveien 19 - planID 3905 20200200 - sluttbehandling

| Utvalg                  | Møtedato   | Type | Saksnummer |
|-------------------------|------------|------|------------|
| Utvalg for plan og bygg | 26.04.2024 | PS   | 060/24     |
| Kommunestyret           | 12.06.2024 | PS   | 066/24     |

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Valløveien 19, planID 3905 20200200, med følgende endringer i bestemmelsene:

#### 1.BESTEMMELSER

##### Pkt. 1.1 I § 3.3 «Gjerder og støttemurer og støyskjerm» tilføyes og endres:

Ny setning tilføyes andre ledd:

«Det kan tillates mindre justering og tilpasning av gjerde, dersom dette gir bedre tilkomst for gbnr. 151/501.»

Siste ledd endres fra:

«Støyskjerm skal inneha god estetisk kvalitet. Det skal benyttes materialer som komplementerer øvrig nærliggende bebyggelse. Støyskjermen bør også ha innslag av innglassing for å sikre variasjon og mulighet for utsyn.»

Endres til:

«Støyskjermen skal etableres med vertikale elementer eller andre formgrep, som skal bidra til at skjermen får en visuell variasjon og brytes opp. Skjermveggen kan også brytes opp med mindre horisontale forskyvninger. Støyskjermen skal ha en arkitektonisk tilpasning til boligbebyggelsen, KBA og BB, innenfor planområdet. Det omfatter skjermens fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk.»

##### Pkt. 1.2 I § 3.7 «Vann, avløp og overvann» tilføyes og endres:

Første ledd endres fra:

«Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk.»

Endres til:

«Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger, kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering; herunder grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin,

*regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.»*

Siste ledd strykes, da flomveier blir nærmere ivaretatt gjennom VAO-planen:

*«Kjente flomveier skal vises i den kommunaltekniske planen.»*

**Pkt. 1.3 I § 3.10 «Fjernvarme» endres:**

Overskriften 3.10 endres fra «Fjernvarme» til «Vannbåren varme».

Bestemmelsen endres fra:

*«Nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige likeverdig tilknytning til fjernvarme.»*

Endres til:

*«Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl. § 27-5.»*

**Pkt. 1.4 I § 4.2 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB) endres:**

§ 4.2 fjerde ledd, siste setning endres fra:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og/eller fasadeliv blir differensiert.»*

Endres til:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og fasadeliv blir differensiert.»*

§ 4.2 Femte ledd, andre og tredje setning endres fra:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og kan inneholde vertikale sprang i taklandskapet. Sprangene skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av volumener som står side om side.»*

Endres til:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og vertikale sprang i taklandskapet. Forskyvning og høydesprang skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av 3 volumener som står side om side, både mot sør og mot nord.»*

**Pkt. 1.5 I § 4.3 «Renovasjonsanlegg» tilføyes:**

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»*

**Pkt. 1.6 I § 4.4 «Uteoppholdsareal inkl. lek (UTE)» endres og tilføyes:**

Siste ledd endres fra:

*«Det skal anlegges permeable dekker innenfor hele området til UTE1 og UTE2. Det skal også etableres tilstrekkelig med regnbed, for å kunne ivareta lokal infiltrasjon og bortledning av overvann.»-*

Endres til:

*«UTE1 og UTE2 skal opparbeides med vegetasjon, permeable dekker og regnbed for å ivareta lokal infiltrasjon og overvannshåndtering jf. § 3.7. Området skal opparbeides med flersjiktig vegetasjon; grasarealer, staude- og buskfelt og trær, jf. § 3.4.»*

Setning tilføyes som siste ledd:

*«Innenfor UTE1 skal regnbed etableres med en størrelse på minimum 5 m<sup>2</sup>.»*

**Pkt. 1.7 I § 8 «Rekkefølgebestemmelser» endres:**

I § 8.1 Rammesøknad endres fjerde punkt fra:

*Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.*

Endres til:

*Godkjent VAO-plan jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann*

Krav om tilstrekkelig slokkevannskapasitet endres og flyttes fra § 8.2, siste ledd til nytt ledd i § 8.1.

Siste ledd i § 8.2 Igangsettingstillatelse (strykes):

*Ny vannledning med slokkekapasitet på 50 l/s skal være etablert i Magnes vei på strekningen fra krysset mellom Iduns vei/ Magnes vei til kum på nordsiden av Valløveien, samt strekningen fra krysset Trimveien/ Iduns vei til krysset Iduns vei/ Sigyns vei.*

Nytt ledd i § 8.1 Rammesøknad (tilføyes):

*Tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 50 l/s skal være sikret. Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i Magnes vei fra krysset Iduns vei / Magnes vei frem til ny planlagt vannkum i Magnes vei.*

Nytt ledd i § 8.3 Ferdigattest/Brukstillatelse (tilføyes): *Inngått kommunalteknisk avtale mellom utbygger og Kommunalteknikk for nødvendig oppgradering av kommunale anlegg (gjelder vannledning i Magnes vei, samt oppgradering av to vannkummer med SID 67738 og SID 37977).*

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 26.04.2024

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Valløveien 19, planID 3905 20200200, med følgende endringer i bestemmelsene:

## **1.BESTEMMELSER**

### **Pkt. 1.1 I § 3.3 «Gjerder og støttemurer og støyskjerm» tilføyes og endres:**

Ny setning tilføyes andre ledd:

*«Det kan tillates mindre justering og tilpasning av gjerde, dersom dette gir bedre tilkomst for gbnr. 151/501.»*

Siste ledd endres fra:

*«Støyskjerm skal inneha god estetisk kvalitet. Det skal benyttes materialer som komplementerer øvrig nærliggende bebyggelse. Støyskjermen bør også ha innslag av innglassing for å sikre variasjon og mulighet for utsyn.»*

Endres til:

*«Støyskjermen skal etableres med vertikale elementer eller andre formgrep, som skal bidra til at skjermen får en visuell variasjon og brytes opp. Skjermveggen kan også brytes opp med mindre horisontale forskyvninger. Støyskjermen skal ha en arkitektonisk tilpasning til boligbebyggelsen, KBA og BB, innenfor planområdet. Det omfatter skjermens fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk.»*

### **Pkt. 1.2 I § 3.7 «Vann, avløp og overvann» tilføyes og endres:**

Første ledd endres fra:

*«Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk.»*

Endres til:

*«Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger, kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering; herunder grøfter, vannrenner, fordryningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.»*

Siste ledd strykes, da flomveier blir nærmere ivaretatt gjennom VAO-planen:

*«Kjente flomveier skal vises i den kommunaltekniske planen.»*

**Pkt. 1.3 I § 3.10 «Fjernvarme» endres:**

Overskriften 3.10 endres fra «Fjernvarme» til «Vannbåren varme».

Bestemmelsen endres fra:

*«Nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige likeverdige tilknytning til fjernvarme.»*

Endres til:

*«Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl. § 27-5.»*

**Pkt. 1.4 I § 4.2 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB) endres:**

§ 4.2 fjerde ledd, siste setning endres fra:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og/eller fasadeliv blir differensiert.»*

Endres til:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og fasadeliv blir differensiert.»*

§ 4.2 Femte ledd, andre og tredje setning endres fra:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og kan inneholde vertikale sprang i taklandskapet. Sprangene skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av volumener som står side om side.»*

Endres til:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og vertikale sprang i taklandskapet. Forskyvning og høydesprang skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av 3 volumener som står side om side, både mot sør og mot nord.»*

**Pkt. 1.5 I § 4.3 «Renovasjonsanlegg» tilføyes:**

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»*

**Pkt. 1.6 I § 4.4 «Uteoppholdsareal inkl. lek (UTE)» endres og tilføyes:**

Siste ledd endres fra:

*«Det skal anlegges permeable dekker innenfor hele området til UTE1 og UTE2. Det skal også etableres tilstrekkelig med regnbed, for å kunne ivareta lokal infiltrasjon og bortledning av overvann.»-*

Endres til:

*«UTE1 og UTE2 skal opparbeides med vegetasjon, permeable dekker og regnbed for å ivareta lokal infiltrasjon og overvannshåndtering jf. § 3.7. Området skal opparbeides med flersjiktig vegetasjon; grasarealer, staude- og buskfelt og trær, jf. § 3.4.»*

Setning tilføyes som siste ledd:

*«Innenfor UTE1 skal regnbed etableres med en størrelse på minimum 5 m2.»*

**Pkt. 1.7 I § 8 «Rekkefølgebestemmelser» endres:**

I § 8.1 Rammesøknad endres fjerde punkt fra:

*Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.*

Endres til:

*Godkjent VAO-plan jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann*

Krav om tilstrekkelig slokkevannskapasitet endres og flyttes fra § 8.2, siste ledd til nytt ledd i § 8.1.

Siste ledd i § 8.2 Igangsettingstillatelse (strykes):

*Ny vannledning med slokkekapasitet på 50 l/s skal være etablert i Magnes vei på strekningen fra*

krysset mellom Iduns vei/ Magnes vei til kum på nordsiden av Valløveien, samt strekningen fra krysset Trimveien/ Iduns vei til krysset Iduns vei/ Sigyns vei.

**Nytt ledd i § 8.1 Rammesøknad (tilføyes):**

*Tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 50 l/s skal være sikret. Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i Magnes vei fra krysset Iduns vei / Magnes vei frem til ny planlagt vannkum i Magnes vei.*

**Nytt ledd i § 8.3 Ferdigattest/Brukstillatelse (tilføyes):** *Inngått kommunalteknisk avtale mellom utbygger og Kommunalteknikk for nødvendig oppgradering av kommunale anlegg (gjelder vannledning i Magnes vei, samt oppgradering av to vannkummer med SID 67738 og SID 37977).*

## **26.04.2024 Utvalg for plan og bygg:**

### **Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **UPB - 060/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Valløveien 19, planID 3905 20200200, med følgende endringer i bestemmelsene:

#### **1.BESTEMMELSER**

##### **Pkt. 1.1 I § 3.3 «Gjerder og støttemurer og støyskjerm» tilføyes og endres:**

Ny setning tilføyes andre ledd:

*«Det kan tillates mindre justering og tilpasning av gjerde, dersom dette gir bedre tilkomst for gbnr. 151/501.»*

Siste ledd endres fra:

*«Støyskjerm skal inneha god estetisk kvalitet. Det skal benyttes materialer som komplementerer øvrig nærliggende bebyggelse. Støyskjermen bør også ha innslag av innglassing for å sikre variasjon og mulighet for utsyn.»*

Endres til:

*«Støyskjermen skal etableres med vertikale elementer eller andre formgrep, som skal bidra til at skjermen får en visuell variasjon og brytes opp. Skjermveggen kan også brytes opp med mindre horisontale forskyvninger. Støyskjermen skal ha en arkitektonisk tilpasning til boligbebyggelsen, KBA og BB, innenfor planområdet. Det omfatter skjermens fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk.»*

##### **Pkt. 1.2 I § 3.7 «Vann, avløp og overvann» tilføyes og endres:**

Første ledd endres fra:

*«Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk.»*

Endres til:

*«Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger, kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering; herunder grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.»*

Siste ledd strykes, da flomveier blir nærmere ivaretatt gjennom VAO-planen:

*«Kjente flomveier skal vises i den kommunaltekniske planen.»*

**Pkt. 1.3 I § 3.10 «Fjernvarme» endres:**

Overskriften 3.10 endres fra «Fjernvarme» til «Vannbåren varme».

Bestemmelsen endres fra:

*«Nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige likeverdig tilknytning til fjernvarme.»*

Endres til:

*«Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl. § 27-5.»*

**Pkt. 1.4 I § 4.2 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB) endres:**

§ 4.2 fjerde ledd, siste setning endres fra:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og/eller fasadeliv blir differensiert.»*

Endres til:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og fasadeliv blir differensiert.»*

§ 4.2 Femte ledd, andre og tredje setning endres fra:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og kan inneholde vertikale sprang i taklandskapet. Sprangene skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av volumener som står side om side.»*

Endres til:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og vertikale sprang i taklandskapet. Forskyvning og høydesprang skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av 3 volumener som står side om side, både mot sør og mot nord.»*

**Pkt. 1.5 I § 4.3 «Renovasjonsanlegg» tilføyes:**

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»*

**Pkt. 1.6 I § 4.4 «Uteoppholdsareal inkl. lek (UTE)» endres og tilføyes:**

Siste ledd endres fra:

*«Det skal anlegges permeable dekker innenfor hele området til UTE1 og UTE2. Det skal også etableres tilstrekkelig med regnbed, for å kunne ivareta lokal infiltrasjon og bortledning av overvann.»-*

Endres til:

*«UTE1 og UTE2 skal opparbeides med vegetasjon, permeable dekker og regnbed for å ivareta lokal infiltrasjon og overvannshåndtering jf. § 3.7. Området skal opparbeides med flersjiktig vegetasjon; grasarealer, staude- og buskfelt og trær, jf. § 3.4.»*

Setning tilføyes som siste ledd:

*«Innenfor UTE1 skal regnbed etableres med en størrelse på minimum 5 m2.»*

**Pkt. 1.7 I § 8 «Rekkefølgebestemmelser» endres:**

I § 8.1 Rammesøknad endres fjerde punkt fra:

*Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.*

Endres til:

*Godkjent VAO-plan jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann*

Krav om tilstrekkelig slokkevannskapasitet endres og flyttes fra § 8.2, siste ledd til nytt ledd i § 8.1.

Siste ledd i § 8.2 Igangsettingstillatelse (strykes):

*Ny vannledning med slokkekapasitet på 50 l/s skal være etablert i Magnes vei på strekningen fra krysset mellom Iduns vei/ Magnes vei til kum på nordsiden av Valløveien, samt strekningen fra krysset Trimveien/ Iduns vei til krysset Iduns vei/ Sigyns vei.*

Nytt ledd i § 8.1 Rammesøknad (tilføyes):

*Tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 50 l/s skal være sikret. Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i Magnes vei fra krysset Iduns vei / Magnes vei frem til ny planlagt vannkum i Magnes vei.*

Nytt ledd i § 8.3 Ferdiggattest/Brukstillatelse (tilføyes): *Inngått kommunalteknisk avtale mellom utbygger og Kommunalteknikk for nødvendig oppgradering av kommunale anlegg (gjelder vannledning i Magnes vei, samt oppgradering av to vannkummer med SID 67738 og SID 37977).*

## **12.06.2024 Kommunestyret:**

### **Møtebehandling:**

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

### **KST - 066/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Valløveien 19, planID 3905 20200200, med følgende endringer i bestemmelsene:

#### **1.BESTEMMELSER**

##### **Pkt. 1.1 I § 3.3 «Gjerder og støttemurer og støyskjerm» tilføyes og endres:**

Ny setning tilføyes andre ledd:

*«Det kan tillates mindre justering og tilpasning av gjerde, dersom dette gir bedre tilkomst for gbnr. 151/501.»*

Siste ledd endres fra:

*«Støyskjerm skal inneha god estetisk kvalitet. Det skal benyttes materialer som komplementerer øvrig nærliggende bebyggelse. Støyskjermen bør også ha innslag av innglassing for å sikre variasjon og mulighet for utsyn.»*

Endres til:

*«Støyskjermen skal etableres med vertikale elementer eller andre formgrep, som skal bidra til at skjermen får en visuell variasjon og brytes opp. Skjermveggen kan også brytes opp med mindre horisontale forskyvninger. Støyskjermen skal ha en arkitektonisk tilpasning til boligbebyggelsen, KBA og BB, innenfor planområdet. Det omfatter skjermens fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk.»*

##### **Pkt. 1.2 I § 3.7 «Vann, avløp og overvann» tilføyes og endres:**

Første ledd endres fra:

*«Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk.»*

Endres til:

*«Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger, kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger for overvannshåndtering; herunder grøfter, vannrenner, fordryningsmagasin,*

*regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.»*

Siste ledd strykes, da flomveier blir nærmere ivaretatt gjennom VAO-planen:

*«Kjente flomveier skal vises i den kommunaltekniske planen.»*

**Pkt. 1.3 I § 3.10 «Fjernvarme» endres:**

Overskriften 3.10 endres fra «Fjernvarme» til «Vannbåren varme».

Bestemmelsen endres fra:

*«Nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige likeverdig tilknytning til fjernvarme.»*

Endres til:

*«Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl. § 27-5.»*

**Pkt. 1.4 I § 4.2 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB) endres:**

§ 4.2 fjerde ledd, siste setning endres fra:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og/eller fasadeliv blir differensiert.»*

Endres til:

*«Dette kan gjøres ved at møne, gesims og fasadeliv blir differensiert.»*

§ 4.2 Femte ledd, andre og tredje setning endres fra:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og kan inneholde vertikale sprang i taklandskapet. Sprangene skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av volumener som står side om side.»*

Endres til:

*«Variasjonen skal sikres med horisontale sprang i fasadelivet og vertikale sprang i taklandskapet. Forskyvning og høydesprang skal gi bebyggelsen et visuelt inntrykk av å være satt sammen av 3 volumener som står side om side, både mot sør og mot nord.»*

**Pkt. 1.5 I § 4.3 «Renovasjonsanlegg» tilføyes:**

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»*

**Pkt. 1.6 I § 4.4 «Uteoppholdsareal inkl. lek (UTE)» endres og tilføyes:**

Siste ledd endres fra:

*«Det skal anlegges permeable dekker innenfor hele området til UTE1 og UTE2. Det skal også etableres tilstrekkelig med regnbed, for å kunne ivareta lokal infiltrasjon og bortledning av overvann.»-*

Endres til:

*«UTE1 og UTE2 skal opparbeides med vegetasjon, permeable dekker og regnbed for å ivareta lokal infiltrasjon og overvannshåndtering jf. § 3.7. Området skal opparbeides med flersjiktig vegetasjon; grasarealer, staude- og buskfelt og trær, jf. § 3.4.»*

Setning tilføyes som siste ledd:

*«Innenfor UTE1 skal regnbed etableres med en størrelse på minimum 5 m<sup>2</sup>.»*

**Pkt. 1.7 I § 8 «Rekkefølgebestemmelser» endres:**

I § 8.1 Rammesøknad endres fjerde punkt fra:

*Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.*



Endres til:

*Godkjent VAO-plan jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann*

Krav om tilstrekkelig slokkevannskapasitet endres og flyttes fra § 8.2, siste ledd til nytt ledd i § 8.1.

Siste ledd i § 8.2 Igangsettingstillatelse (strykes):

*Ny vannledning med slokkekapasitet på 50 l/s skal være etablert i Magnes vei på strekningen fra krysset mellom Iduns vei/ Magnes vei til kum på nordsiden av Valløveien, samt strekningen fra krysset Trimveien/ Iduns vei til krysset Iduns vei/ Sigyns vei.*

Nytt ledd i § 8.1 Rammesøknad (tilføyes):

*Tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 50 l/s skal være sikret. Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i Magnes vei fra krysset Iduns vei / Magnes vei frem til ny planlagt vannkum i Magnes vei.*

Nytt ledd i § 8.3 Ferdigattest/Brukstillatelse (tilføyes):

*Inngått kommunalteknisk avtale mellom utbygger og Kommunalteknikk for nødvendig oppgradering av kommunale anlegg (gjelder vannledning i Magnes vei, samt oppgradering av to vannkummer med SID 67738 og SID 37977).*

## **2.Sammendrag:**

Re Arkitektur AS fremmer på vegne av Valløveien 19 forslag til detaljregulering av Valløveien 19. Hensikten med planen er å legge opp til en fortetting med 7 boenheter og kombinert bebyggelse med tjenesteyting og kontor.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av UPB i møte 27.10.2023, sak nr. 169/23 med følgende tema som skal vurderes nærmere fram mot sluttbehandlingen:

- *Bestemmelser knyttet til arkitektur og tilpasning til bygde omgivelser; herunder variasjon i bygningsvolumer mot sør*
- *Alternative løsninger for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet*
- *Utforming av støyskjerm mot Valløveien*
- *Mulige løsninger for å opprettholde gangforbindelse mellom Magnes vei og Valløveien for allmennheten, gjennom eller utenfor planområdet*
- *Kvalitetskrav til uteopphold og renovasjon; herunder utforming, beplantning, regnbed og lukt*
- *Revisjon av planbeskrivelsen, for å sikre samsvar med intensjoner i plangrepet*
- *Krav til infiltrasjon av overvann*

I forbindelse med sluttbehandlingen er det gjort en nærmere vurdering av de opplistede temaene fra første gangs behandling av planforslaget. Kommunedirektøren foreslår noen tilføyelser og justeringer i bestemmelsene. Kommunedirektøren mener disse endringene ivaretar relevante hensyn knyttet til punktene fra forrige behandling.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2023 til 22.12.2023. Det kom inn totalt ti uttalelser; fem fra offentlige myndigheter og fem fra private (nærmeste naboer). Offentlige myndigheter har ingen negative bemerkninger til planforslaget eller andre oppfordringer knyttet til endring av plangrepet.

Oppsummert omhandler uttalelser fra naboer i hovedsak hensyn som trafiksikkerhet og gangforbindelser i Magnes vei. Merknader går også på at nybygget kommer for nær nabogrensa, og at nybygget vil gi nedsatt bokvalitet som følge av innsyn og tap av sol. Bekymring og spørsmål knyttet til overvannshåndtering går også igjen i flere av de private merknadene.

Kommunedirektøren har sett nærmere på mulige løsninger for å kunne opprettholde gangforbindelse fra Magnes vei og videre ut til Valløveien. Konklusjonen er at det ikke vil være forholdsmessig å opprettholde en slik gangforbindelse for allmennheten, når hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligfortetting med tilhørende uteareal.

Kommunedirektøren har vurdert og kommentert innkomne merknader og uttalelser i saken. Kommunedirektøren har videre fulgt opp vurderingspunkter fra førstegangsbehandlingen, og kommet med forslag til endringer og tilføyelser, slik det går fram av innstillingen og vedlagte bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med endringer som går fram av kommunedirektørens innstilling.

## **Vedlegg:**

20200200\_B 20240426

20200200\_S 20231027 Saksframlegg 1 gangs behandling

20200200\_G 20231106 forslag oe og forslag sluttbehandling 20240426

#### **4. Innledning – hva saken gjelder**

Re Arkitektur AS fremmer på vegne av Valløveien 19 forslag til detaljregulering av Valløveien 19. Hensikten med planen er å legge opp til en fortetting med 7 boenheter og kombinert bebyggelse med tjenesteyting og kontor. Kommunen er planmyndighet for reguleringsplaner, og vedtak i sluttbehandlingen fattes av kommunestyret. Behandling i utvalg for plan og bygg er innstillende.

#### **5. Kortversjon fra førstegangsbehandling**

*«Re Arkitekter AS fremmer på vegne av Valløveien 19 AS forslag til detaljregulering av Valløveien 19. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse og kombinert bebyggelse med tjenesteyting, kontor og bolig i eksisterende bygg ut mot Valløveien.*

*Forretning og bolig i eksisterende bygg ut mot Valløveien reguleres nå til kombinert formål bolig/tjenesteyting/kontor. Planforslaget innebærer en vesentlig fortetting sett opp mot dagens situasjon. Det er 1 boenhet på tomta i dag, og planforslaget legger opp til 7 boenheter. Tomtestørrelsen som reguleres er i underkant av 1,8 dekar.*

*Særlige utfordringer i planen knytter seg til trafikkstøy, trafikk sikkerhet og tilpasning til bygde omgivelser. Området ligger delvis i rød og gul støysone. Eksisterende boenhet som ligger i deler av rød sone ut mot Valløveien foreslås videreført. Eksisterende avkjørsel i vest ved dagens åpne parkering skal saneres til fordel for uteoppholdsareal og tilhørende støyskjerm. Eksisterende avkjørsel i øst videreføres, som innkjøring og parkering til det kombinerte formålet tjenesteyting og kontor. Hovedparkering til boligene foreslås løst i parkeringskjeller under ny bebyggelse med tilkomst fra Magnes vei.*

*Kommunedirektøren ser positivt på at parkeringsbehovet kan løses i parkeringskjeller under ny bebyggelse. Parkeringskjelleren vil ligge delvis under terreng, men grunnvannsnivået setter en begrensning for hvor dypt denne kan anlegges. Dette premisset gir derfor noen utfordringer med tanke på høyde til ny bebyggelse, og dens tilpasning til omgivelsene. Nabobebyggelsen i sør ligger relativt tett på og er noe lavere i terrenget.*

*Merknader fra naboer går i hovedsak ut på tema som trafikk sikkerhet og adkomst via Magnes vei, høyde på ny bebyggelse, samt tilpasning og avstand til nabobebyggelse med utstrekning av balkonger. Sol- og skyggevirksomhet er også nevnt.*

*Tema som støy, trafikk sikkerhet, bokvalitet og hensyn til eksisterende bomiljø er viktige vurderingspunkter som må ses i sammenheng for dette området. Valløveien 19 er ikke regulert fra før, og framstår i dag som et resultat av ulik virksomhet over tid, der trafikale løsninger gradvis har fått vokse seg fram uten en helhetlig planlegging. Kommunen har signalisert at en reguleringsplan for dette området må ta sikte på å rydde opp i forhold som tidligere ikke har vært tilfredsstillende.*

*Planforslaget har vært bearbeidet av forslagsstiller siden første utkast ble sendt til kommunen. Etter planinitiativ og varsel om oppstart er antallet boliger nedjustert fra 11 til 7. Kommunedirektøren anbefaler UPB å fremme planforslaget, gjennom å legge det ut til offentlig ettersyn.*

*Fram mot sluttbehandling bør det gjøres en nærmere vurdering av bestemmelser knyttet til variasjon og tilpasning til bygde omgivelser for nytt boligbygg i sør. Det samme gjelder for ny støyskjerm ut mot Valløveien. Alternative løsninger for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet skal også vurderes nærmere, samt løsninger for å opprettholde gangforbindelse mellom Magnes vei og Valløveien. Kommunedirektøren sin innstilling innebærer at forslagsstiller må redegjøre nærmere for disse forholdene fram mot en sluttbehandling.*

*Kommunedirektøren anbefaler UPB å fremme planforslaget slik det foreligger, med de signaler som er gitt om videre behandling av planen.»*

*«I UPB sin møtebehandling ble følgende tilleggspunkt lagt til listen over tema som skal vurderes nærmere fram mot sluttbehandling; Krav til infiltrasjon av overvann.»*

## 6. Rettslig grunnlag

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

Kommunen har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Kommunen kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven §1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer og faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse.

## 7. Politisk behandling

Detaljregulering av Valløveien 19, planID 3905 20200200, ble førstegangsbehandlet i UPB-møte den 27.10.2023, sak nr. 169/23.

Følgende vedtak ble fattet:

*Forslag til detaljregulering av Valløveien 19, planID 3803 20200200, datert 22.09.2023, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jamfør plan- og bygningsloven § 12-11, på følgende vilkår:*

Plankart:

1. *Formål KBA i nord trekkes ca. 20 cm lenger mot sør for å ivareta minimum 1,5 meter til gang- og sykkelvei. Avstanden skal være målsatt i plankartet.*

*Fram mot 2. gangs behandling vil kommunen særlig vurdere:*

- *Bestemmelser knyttet til arkitektur og tilpasning til bygde omgivelser; herunder variasjon i bygningsvolumer mot sør*
- *Alternative løsninger for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet*
- *Utforming av støyskjerm mot Valløveien*
- *Mulige løsninger for å opprettholde gangforbindelse mellom Magnes vei og Valløveien for allmennheten, gjennom eller utenfor planområdet*
- *Kvalitetskrav til uteopphold og renovasjon; herunder utforming, beplantning, regnbed og lukt*
- *Revisjon av planbeskrivelsen, for å sikre samsvar med intensjoner i plangrepet*

*Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Gang- og sykkelveg langs Valløveien, planID 3803 53014 bli opphevet.*

*I listen over tema som kommunen særlig skal vurderes fram mot 2. gangs behandling, tilføyes nytt punkt: «Krav til infiltrasjon av overvann»*

**Oppfølging av vedtak:** Kommunedirektøren har endret plankartet, jf. pkt. 1. Det er datert 06.11.2023. Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger i dette saksfremlegget for oppfølging av bestemmelser.

## 8. Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.11.2023 – 22.12.2023. Det har kommet 10 høringsuttalelser til planforslaget. Uttalelsene under er oppsummert og supplert med kommunedirektørens kommentarer.

### 8.1 Norges vassdrags- og energidirektorat NVE i brev datert 14.11.2023

NVE har ingen merknader eller faglige råd. De registrerer at planen viser hvordan overvann skal løses ved hjelp av tre-trinns-strategien. De registrerer ellers at områdestabiliteten skal være avklart og at det er tatt inn bestemmelse for å ivareta lokalstabilitet. De gjengir også fra plandokumentene der nybygget tilrettelegges for fjernvarme.

Kommunedirektørens kommentar:

Områdestabiliteten er avklart, og lokalstabilitet er hensyntatt gjennom bestemmelsene. Bestemmelsen om at nybygget skal tilrettelegges for fjernvarme er nå tatt ut av planen. Se mer under vurderingstema *Alternativ energikilder, avsnitt 9.3*.

8.2 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark i brev datert 14.12.2023

Statsforvalteren viser til at planområdet delvis er omfattet av rød og gul støysone. Det fremkommer av reguleringsbestemmelsene at anbefalte grenseverdier i retningslinje T1442/2021 skal legges til grunn, at støyyforholdene skal dokumenteres og ligge innenfor retningslinjenes grenseverdier. Statsforvalteren vurderer at støyyutfordringene i planområdet er løst på en god måte, og har ingen ytterligere merknader til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning.

8.3 Statens vegvesen i brev datert 21.12.2023

Statens vegvesen påpeker blant annet at adkomst til boligdelen via Magnes vei er en bra løsning for trafikksikkerheten. Det forutsettes at adkomstløsningen til område avsatt til kontor/tjenesteyting fra Valløveien utformes med trafikksikre løsninger og med tilstrekkelig friskt i henhold til krav i veinormalene.

Adkomstløsningen bør forankres i rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene slik at den sikres gjennomført. Før utarbeidelse av byggeplaner bør det gjennomføres en grundig risikovurdering, hvor spesielt trafikksikkerhetsmessige forhold vurderes. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført.

Kommunedirektørens kommentar:

Adkomsten som skal opprettholdes fra Valløveien er vist i plankartet og med tilhørende frisktlinjer. Rekkefølgekrav og innsnevring av avkjøring mot gang- og sykkelveien er sikret i planens rekkefølgebestemmelser § 8.

Fylkeskommunen som veieier har etter høringsperioden også svart ut spørsmål basert på Statens vegvesen sin merknad om trafikksikkerhet. Fylkeskommunen uttaler her at de anser rekkefølgebestemmelsene § 8 som gode nok, og at de ivaretar kravet til trafikksikkerhet både i anleggsfasen og i driftsfasen.

8.4 Vestfold og Telemark fylkeskommune i brev datert 20.12.2023

Fylkeskommunen påpeker at kantstein langs busslomma må forlenges i forbindelse med sanering av adkomsten i vest. Dette må gå fram av byggeplanen som skal godkjennes av fylkesveimyndighetene.

Ellers går det fram at fylkeskommunen fra et klimaperspektiv ser positivt på planforslaget: *«Forslaget fører til fortetting, som kan gi lavere utslipp fra transport. Det er også positivt at bygg A skal fornyes og gjenbrukes, som vil gi lavere klimagassutslipp, sammenlignet med nybygg. Samtidig skal det etableres større områder med grøntstrukturer, sammenlignet med dagens, som er bra med hensyn til håndtering av overvann. Det er også positivt at energiltak skal utredes, blant annet tilknytning til fjernvarme eller likeverdige alternative energikilder. I denne sammenheng, oppfordrer vi til å utrede muligheten for å etablere solceller på tak/fasade.»*

Kommunedirektørens kommentar:

Byggeplanen som skal godkjennes av fylkesveimyndighetene ligger som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Selve innholdet i byggeplanen er ikke ment å være en del av reguleringsplanen. Kommunedirektøren anser dermed at hensynet til sanering av avkjørsel i vest og tiltak i forbindelse med busslomme er tilstrekkelig ivare tatt gjennom rekkefølgebestemmelsene § 8, hvor det før igangsettingstillatelse skal inngås en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen.

#### 8.5 Lede AS i brev datert 20.12.2023

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill og vi har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Tas til etterretning.

#### 8.6 Milan Jankovic, Magnes vei 4C, e-post datert 20.12.2023

##### Sammendrag fra uttalelsen:

Bekymring for mer vann på eiendommen siden bygget vil ligge på et høyere nivå. Nytt bygg vil ligge tett opp mot eiendomsgrensa, og fra verandaen vil det være innsyn til soverom, samt andre hensyn som privatliv, bråk/støy. Nybygget vil føre til tap av sollys. Tap av gangpassasje gjennom Magnes vei til bussholdeplass ved Valløveien. Nytt bygg vil medføre mye mer trafikk, samt føre med seg mer søppel og støv. Greit at eksisterende bygg får stå, men uakseptabelt at det skal bygges et nytt bygg.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

#### 8.7 Sondre og Merete Evju, Magnes vei 7, e-post datert 21.12.2023

##### Sammendrag fra uttalelsen:

Ikke enige i at Magnes vei skal brukes som adkomst til Valløveien 19. Magnes vei benyttes av hele boligområdet som gang- og sykkelvei for adkomst til Presterød barneskole og Presterød ungdomsskole, via Valløveien 19. Dette er ikke hensyntatt i planforslaget. Ikke trafikksikkert for barn å ferdes over parkeringsplassen til Magnes vei 1. Magnes vei som ny tilkomst vil føre til at Hugins vei og Sigyns vei også blir mer trafikkbelastet. Hugins vei er så smal at 2 biler ikke kan møtes. Det må utføres en trafikkregistrering eller trafikkmåling av Magnes vei, Iduns vei, Hugins vei og Sigyns vei. Slik at en får oversikt over mengden skolebarn og biler som bruker disse veiene.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

#### 8.8 Morten Heien Pilemark, Valløveien 21, brev datert 20.12.2023

##### Sammendrag fra uttalelsen:

Nytt bygg blir for høyt og rett i utsikten til uteplass i hagen, og stiller i tillegg spørsmål til terrenghøyde. Mer støy som følge av at lagerbygget langs eiendomsgrensen fjernes. Tap av sol og utsyn. Stiller spørsmål ved om parkering mot eiendommen skal heves, og mulig konflikt med felles innkjøring. Eiendomsgrensa til nr. 19 går over i innkjøringsveien til nr. 21. Spørsmål knyttet til avstand og planlagt gjerde i eiendomsgrensa, og at gjerdet bør utformes som støyskjerm.

Det renner mye vann inn fra Valløveien, og spørsmål om situasjonen forverres ved ombygging av parkeringsplass. Pilemark stiller spørsmål ved dagens og framtidig trafikkmengde på Valløveien, og utfordringer med utkjøring. Det stilles også spørsmål til trappesjakt på tidligere tegninger som nå er flyttet fra parkeringsplassen og inn i bebyggelsen, og om dette kan resultere i mer støy for sin tomt.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

#### 8.9 Magne Almenningen og Elida Kopstad, Magnes vei 4A, e-post datert 21.12.2023

##### Sammendrag fra uttalelsen:

Naboene ønsker fri tilgang til Valløveien fra Magnes vei for gående og syklende. De er bekymret for at Magnes vei blir benyttet som gjesteparkering for nye boliger, og at det blir økning i trafikk. Nivåforskjell fra nye boliger mot boliger i Magnes vei. De stiller spørsmål om det er fare for at

overvann vil bli et problem grunnet nivåforskjellen. Pga. nivåforskjellen bør det vurderes å sette opp en vegg eller steinmur mellom eiendommene.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

8.10 Tonje Gopen, Magnes vei 4B, e-post datert 22.12.2023

#### Sammendrag fra uttalelsen:

Naboene påpeker at de vil bli negativt berørt av planforslaget. Tap av fri passasje til Valløveien via Magnes vei, som også skoleelever bruker i dag. Trappene det refereres til som alternativ er ikke et godt alternativ, disse kan hverken sykler, barnevogn eller rullestoler benytte seg av.

Det er mye trafikk i Magnes vei. En nedgang til parkeringshus i enden av Magnes vei er svært uheldig. Det vil bli meget trafikkfarlig for barn i nabolaget som er ute i gatene. I tillegg er det svært få steder å parkere i Magnes vei og i gatene rundt. Med så mange nye boenheter må det regnes med både mye trafikk og gateparkering, noe det ikke er plass til.

Bygg med veranda svært tett på vår boliggrense oppleves som meget invaderende for privatlivet. Bekymring for at høydeforskjell på bakkenivå medfører fare for at overvann skal renne ned til Magnes vei 4 og skape problemer med oversvømmelse. Plan om store avfallsdunker er tett på vår bolig, og oppleves som sjenerende.

#### Kommunedirektørens kommentar:

Det vises til kommunedirektørens vurderinger.

### **9. Kommunedirektørens vurderinger**

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til førstegangsbehandling (se vedlegg). Kommunedirektørens vurderinger har tre hovedavsnitt; 9.1 Oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandling, 9.2 Vurdering av innkomne merknader fra høring og offentlig ettersyn og 9.3 Alternative energikilder; innspill fra forslagsstiller. Oversikt over nabomerknader med tilhørende adresser er vist i kart, figur nr. 2, i vedlegget til dette saksfremlegget.

#### 9.1 Oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandling

I førstegangsbehandlingen ble det listet opp flere temaer som kommunen skal vurdere fram mot sluttbehandling. Kommunedirektøren sine vurderinger til temaene går fram av punktene under:

##### 9.1.1 Bestemmelser knyttet til arkitektur og tilpasning til bygde omgivelser; herunder variasjon i bygningsvolumer mot sør.

Nærmere vurderinger knyttet til arkitektur og tilpasning til omgivelsene har til hensikt å kvalitetssikre bestemmelsene ytterligere med tanke på å sikre variasjon i bygningsmassen for det nye planlagte nybygget sør på tomta. Kommunedirektøren ser i ettertid også et behov for å presisere i bestemmelsene at variasjonen også skal gjenspeiles på nordsiden av dette bygget.

Kommunedirektøren foreslår å gjøre noen justeringer i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at justeringene følger opp intensjonene i plangrepet om variasjon i bygningsvolumene mot sør, slik det er vist i forslagsstiller sine illustrasjoner, med oppbrudd i tak- og fasadeliv. Hensikten er å forhindre et monotont og langstrakt enkeltbygg.

Kommunedirektøren foreslår mindre justeringer av tekst og tilføyelser til bestemmelsen § 4.2 *Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)* for å styrke intensjonen om arkitektonisk variasjon for det nye boligbygget. Endringene går fram av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.4 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt. Dette er gjort i samråd med forslagsstiller.

### 9.1.2 Alternative løsninger for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet

Kommunedirektøren la opp til at forslagsstiller fram mot en sluttbehandling kunne utrede og se på muligheten for alternative løsninger som sikrer tilstrekkelig slokkevann til planlagt bebyggelse. Planforslaget ble fremmet med følgende rekkefølgekrav for å ivareta slokkevann i førstegangsbehandlingen, jf. § 8.2: «*Ny vannledning med slokkekapasitet på 50 l/s skal være etablert i Magnes vei på strekningen fra krysset mellom Iduns vei/ Magnes vei til kum på nordsiden av Valløveien, samt strekningen fra krysset Trimveien/ Iduns vei til krysset Iduns vei/ Sigyns vei*».

Forslagsstiller v/Cowi har utarbeidet en ny kapasitetsvurdering med beregninger, der det går fram at det vil være tilstrekkelig å skifte ut vannledningen i Magnes vei for å oppnå en slokkevannskapasitet på 50 l/s. Kommunedirektøren som kommunalteknisk myndighet, har godkjent ny redegjørelse 12.03.2024, dvs. revidert kommunalteknisk plan, for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet, og vurderer at det vil være en forholdsmessig oppgradering sett opp mot den planlagte utbyggingen.

Kommunedirektøren foreslår derfor å sløyfe rekkefølgebestemmelse om slokkevann i § 8.2 (*sitert i avsnittet over*). *Igangsettingstillatelse* og erstatte denne med ny rekkefølgebestemmelse til § 8.1 *Rammesøknad: Tilstrekkelig slokkevannskapasitet på 50 l/s skal være sikret. Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i Magnes vei fra krysset Iduns vei / Magnes vei frem til ny planlagt vannkum i Magnes vei.*

Det tilføyes i § 8.3 Ferdigattest/Brukstillatelse: «*Inngått kommunalteknisk avtale mellom utbygger og Kommunalteknikk for nødvendig oppgradering av kommunale anlegg (gjelder vannledning i Magnes vei, samt oppgradering av to vannkummer med SID 67738 og SID 37977.*»

Forslaget går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.7 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

### 9.1.3 Utforming av støyskjerm mot Valløveien

Førstegangsbehandlingen av planforslaget la opp til å fram mot sluttbehandling se nærmere på utforming av støyskjermen mot Valløveien og deler av Magnes vei 1. Intensjonen var å sikre at støyskjermen tilpasser seg omgivelsene på en god måte, når dagens åpne parkeringsareal lukkes igjen med skjerm.

Kommunedirektøren foreslår endringer til bestemmelse § 3.3 *Gjerder og støttemurer og støyskjerm*. Endringene innebærer at støyskjermen skal tilpasse seg bebyggelsen innenfor planområdet gjennom fasadeuttrykk, materialvalg og fargebruk og at variasjon blir ivarettatt i utformingen.

Kommunedirektøren foreslår også å stryke setningen om at støyskjermen skal ha innslag av innglassing for å sikre variasjon og mulighet for utsyn. Kommunedirektøren vurderer at innglassing nødvendigvis ikke vil innebære en kvalitet for beboerne som skal oppholde seg på uteoppholdsarealet. Det vil heller ikke vil gi et nevneverdig bedre visuelt uttrykk utad fra Valløveien. Forslag til endringer går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.1 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

### 9.1.4 Mulige løsninger for å opprettholde gangforbindelse mellom Magnes vei og Valløveien for allmennheten, gjennom eller utenfor planområdet

Kommunedirektøren ønsket å se nærmere på muligheten til å kunne opprettholde en gangforbindelse mellom Magnes vei og videre ut til Valløveien. Naboer i Magnes vei 4 vei har også uttrykt bekymring for at dagens praksis for gjennomgang blir endret. I barnetråkkregistrering for Tolvsrød går det fram at enkelte skolebarn benytter Magnes vei og beveger seg videre gjennom dagens åpne parkeringsareal i planområdet for å komme til Presterød barneskole. Etter nærmere vurderinger anbefaler kommunedirektøren derimot at det *ikke bør* gjøres endringer i planforslaget for dette temaet etter førstegangsbehandling. Det begrunnes med følgende punkter:

Dagens situasjon Dagens parkeringsareal har gjennom lengre tid utviklet seg til å bli en naturlig gjennomgang fordi den er åpen og fungerer som raskeste vei for gående og syklende i aksen Magnes



vei - Valløveien. Kommunedirektøren vurderer at dagens passasje ikke er, eller har vært en spesielt god løsning med tanke på myke trafikanter, da parkeringsplassen har vært tilknyttet besøksintensive virksomheter som kiosk og gatekjøkken. Passasjen er ikke trafikksikker.

Reguleringsplan Når det åpnes for fortetting med nye boliger og tilhørende uteoppholdsareal, så er det naturlig at denne gjennomgangen vurderes opp mot både private og allmenne hensyn. Planforslaget foreslår nye boliger. Parkeringsplassen erstattes av uteoppholdsareal.

Kommunedirektøren vurderer dermed at det er helt andre premisser som gjør seg gjeldende for å opprettholde en slik passasje. Kommunedirektøren har forståelse for at det er utfordrende, slik forslagsstiller beskriver, å skulle legge opp til en fullverdig og sikker gangforbindelse for allmennheten gjennom et boligprosjekt i denne størrelsesorden, samtidig som bokvalitet med kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og private hensyn også skal sikres ivaretatt.

Juridiske spørsmål Det er juridiske utfordringer ved å åpne opp allmenne interesser gjennom et privat areal. Både av hensyn til regulering, og eventuelle spørsmål om hvem som skal drifte eller eie en slik gjennomgang når tiltaket er ferdigstilt. Det er heller ikke utenkelig at en slik passasje kan medføre mulige interessekonflikter når det legges opp til offentlig gjennomgang via et marginalt areal, som samtidig skal sikre bokvalitet, uteopphold og trygge omgivelser for beboere på tomte. Basert på det som går fram over, vurderer kommunedirektøren at det ikke vil være forenlig eller forholdsmessig å kreve at det skal opprettholdes en gangforbindelse for allmennheten på utsiden eller gjennom tomte, når den nå reguleres til økt andel boliger.

Negative konsekvenser for nabolaget Når området stenges igjen, så vil det gi noen negative konsekvenser for nærmeste naboer som har benyttet parkeringsplassen som raskeste forbindelse til Valløveien. Kommunedirektøren ser også at noen skolebarn blir berørt av en slik stenging. I dette tilfellet har kommunedirektøren valgt å vektlegge hensynet til bokvalitet og at området er privat. Det er alternative naturlige ganglinjer i gatenettet som ikke innebærer lange omveier.

Forslagsstillerens planbeskrivelse Kommunedirektøren støtter synspunktene som har kommet fram i planbeskrivelsen. Forslagsstiller har uttalt at de ikke ønsker å legge opp til en gjennomgang for allmennheten via det private uteoppholdsarealet UTE1 som skal tilhøre boligene. De mener også at en alternativ løsning som går på utsiden, vest for UTE1, vil medføre at uteoppholdsarealet til boligene blir mindre. Forslagsstiller understreker også at området *er privat* og at det ikke har vært en tinglyst rettighet for gjennomgang her tidligere. Den totale tomtestørrelsen og nivåforskjeller innad i planområdet gjør det utfordrende å legge til rette for en gangforbindelse med god tilgjengelighet for allmennheten.

#### 9.1.5 Kvalitetskrav til uteopphold og renovasjon; herunder utforming, beplantning, regnbed og lukt

Kommunedirektøren har sett nærmere på kvalitetskrav til enkeltbestemmelser for uteoppholdsarealer, UTE1 og UTE2. Kommunedirektøren foreslår noen endringer og tilføyelser for å tydeliggjøre bestemmelsene. I § 4.4 foreslår kommunedirektøren endring fra: «*Det skal anlegges permeable dekker innenfor hele området til UTE1 og UTE2. Det skal også etableres tilstrekkelig med regnbed, for å kunne ivareta lokal infiltrasjon og bortledning av overvann.*»

til:

«*UTE1 og UTE2 skal opparbeides med vegetasjon, permeable dekker og regnbed for å ivareta lokal infiltrasjon og overvannshåndtering jf. § 3.7. Området skal opparbeides med flersjiktig vegetasjon; grasarealer, staude- og buskfelt og trær, jf. § 3.4.*»

Videre anbefaler kommunedirektøren at følgende setning tilføyes som siste ledd:

«*Innenfor UTE1 skal regnbed etableres med en størrelse på minimum 5 m<sup>2</sup>.*»

Forslag til endringer går frem av pkt. 1.6 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

Kommunedirektøren har sett nærmere på kvalitetskrav til behandling av renovasjon. Når det gjelder lukt, så antar kommunedirektøren at renovasjonsløsninger som er nedgravde eller delvis nedgravde og i sin egenskap av å være lukket har en utforming som skal kunne forhindre lukt. Vesar AS har også

godkjent løsningen og plasseringen i planforslaget i henhold til sine retningslinjer. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til renovasjon og eventuell luktproblematikk skal være ivaretatt så langt det lar seg gjøre i planforslaget.

I bestemmelsene § 4.3 Renovasjonsanlegg er det foreslått å tilføye:

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»*

Forslag til endring går frem av pkt. 1.5 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

#### 9.1.6 Revisjon av planbeskrivelsen, for å sikre samsvar med intensjoner i plangrepet

Kommunedirektøren har gått igjennom oppdatert planbeskrivelse av 16.02.2024 og har ingen kommentarer til den. Jf. pbl. § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse til reguleringsplaner. Den skal beskrive planens formål, hovedinnhold, virkninger og hvordan den forholder seg til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Revidert planbeskrivelse tar opp i seg foreslåtte endringer og ligger vedlagt dette saksfremlegget.

#### 9.1.7 Krav til infiltrasjon av overvann

I UPB sin behandling av planforslaget, ble det vedtatt å legge til ett nytt oppfølgingspunkt, ut over kommunedirektørens innstilling: *Krav til infiltrasjon av overvann*, og at dette skulle vurderes nærmere fram mot sluttbehandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at overvannshåndtering er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget. Naturlig infiltrasjon er prioritert så langt det er forsvarlig sett opp mot planområdets størrelse og de premisser som ligger til tomta. Kommunen sin overvannsveileder og tre-trinnsstrategi er fulgt opp gjennom planarbeidet. Det begrunnes med følgende:

De lokale forhold og premisser som ligger til tomta setter begrensninger for hvor mye vann som faktisk kan infiltreres. De stedlige massene er relativt tette, og mulighetene for lokal infiltrasjon er derfor begrenset. Det er utført tester som bekrefter det. I tillegg viser boreprøver innslag av bløte masser (kvikkleire), og at grunnvannet ligger høyt. Premisset om parkeringskjeller og størrelsen på tomta, gir relativt lite tilgjengelig areal internt for infiltrasjon. Dette planforslaget har derfor samme utfordringer som reguleringsplaner i bysentrum, hvor det *må* tillates påslipp til overvannsledning på de områdene der det er dårlig eller liten infiltrasjonskapasitet lokalt. Kommunaltekniske vurderinger tilsier at det bør kunne aksepteres å slippe en begrenset mengde overvann til kommunal overvannsledning. Beregningene er vurdert som forsvarlig ut fra infiltrasjonskapasiteten på tomta. Planområdet består i dag for det meste av harde flater som tak og asfaltert dekke. Planforslaget legger opp til en større andel grønne og permeable flater som skal bidra til å sikre infiltrasjon på de arealene hvor det er mulig å legge til rette for det.

Kommunedirektøren mener som kommunalteknisk myndighet med sine fagkyndige, at valgte løsning er tilfredsstillende. Krav om fullverdig lokal infiltrasjon uten påslipp til overvannsledning anbefales ikke av kommunedirektøren.

**9.1.8 Kommunalteknisk plan/endringer i reguleringsbestemmelser** Kommunedirektøren har som kommunalteknisk myndighet med sine fagkyndige, godkjent forslag til kommunalteknisk plan 12.03.2024. Fra offentlig ettersyn og høring foreslås å gjøre mindre endringer i reguleringsbestemmelser slik at krav blir tydeliggjort opp mot den endelig godkjente kommunaltekniske planen av 12.03.2024. Endringene som foreslås er:

I § 3.7 «Vann, avløp og overvann» tilføyes og endres:

Første ledd endres fra:

*«Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk.»*

Endres til:

*«Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Kommunalteknikk. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger, kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner*

*samt løsninger for overvannshåndtering; herunder grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.»*

Siste ledd strykes, da flomveier blir nærmere ivaretatt gjennom VAO-planen:

*«Kjente flomveier skal vises i den kommunaltekniske planen.»*

I § 8 «Rekkefølgebestemmelser» endres fra og til:

I § 8.1 Rammesøknad endres fjerde punkt fra:

*Kommunalteknisk plan hvor det skal redegjøres for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg som overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann, jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann skal være godkjent før rammetillatelse kan gis.*

Endres til:

*«Godkjent VAO-plan jf. § 3.7 Vann, avløp og overvann.»*

Forslag til endringer går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.2 og 1.7 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

## 9.2 Innkomne nabomerknader fra offentlig høring og ettersyn.

### 9.2.1 Nabomerknader tiltrafikksikkerhet i Magnes vei og gangpassasje til Valløveien

Flere naboer, nr. 8.6, 8.7, 8.9 og 8.10 har i merknad uttrykt bekymring for trafikksikkerhet i Magnes vei, samt for tilførselsveiene Hugins vei, Sigyns vei og Iduns vei. Veistandard og kapasitet blir også nevnt.

Kommunedirektøren viser til vurderinger om atkomst og trafikksikkerhet i saksfremlegg til førstegangsbehandling som ligger vedlagt. Kommunedirektøren som veimyndighet har godkjent valgte løsning og vurdert det som forsvarlig å legge opp til noe økt trafikk i Magnes vei, noe som også vil fordeles til tilførselsveiene Hugins vei, Sigyns vei og Iduns vei. Statens vegvesen har uttalt seg positivt til sanering av avkjørsel mot Valløveien og bruk av Magnes vei. Varelevering til formål kontor og tjenesteyting betjenes via Magnes vei, og er vurdert til å være begrenset. Magnes vei har tilstrekkelig kapasitet. Planforslaget har ikke til hensikt å legge opp til parkering av privatbiler i sidegatene i Magnes vei, slik enkelte naboer har uttrykt bekymring for. Nybyggets parkeringskjeller har kapasitet som tilfredsstillende krav i kommuneplanen for boligene. Formålsområde P1 i plankartet er ikke areal for parkeringsplasser for bil, men utgjør nedkjørsel til p-kjeller. Formålsområde P3 er en liten del av eksisterende parkeringsplass for Magnes vei 1 og er innlemmet i planforslaget fordi arealet eies av utbygger. Nytt bygg vil føre til noe økt trafikk i Magnes vei, men kommunedirektøren kan ikke se at trafikken vil føre med seg mer søppel og støv, etter at tiltaket er gjennomført. Kommunedirektøren vurderer at det etter offentlig ettersyn ikke er kommet inn nye opplysninger eller momenter i saken som tilsier at det bør gjøres endringer i plangrepet av hensyn til atkomst og trafikksikkerhet i Magnes vei.

Flere naboer påpeker at tap gangpassasje fra Magnes vei til Valløveien er svært negativt, merknad nr. 8.6, 8.7, 8.9 og 8.10. Kommunedirektøren viser til vurderinger i avsnitt 9.1.4. der gangpassasje anbefales ikke videreført og har ingen tilføyelser.

### 9.2.2 Nabomerknader til overvannshåndtering og avrenning

Flere naboer har i merknad uttrykt bekymring for mer avrenning og overvann som følge av planforslaget. Det gjelder nabomerknad nr. 8.6, 8.8, 8.9 og 8.10.

Kommunedirektøren viser til vurderinger av håndtering av overvann i saksfremlegg til førstegangsbehandling som ligger vedlagt og foregående avsnitt 9.1.7. Planforslaget skal ikke føre til mer avrenning eller raskere avrenningshastighet ut av planområdet enn dagens situasjon.

Planforslaget legger opp til en større andel grønne flater og permeable dekker, sett opp mot til dagens bebyggelse som kun består av harde flater med asfaltert dekke og bygningsmasse. Slikt sett vil tiltaket føre til bedring av overvannshåndtering. Det skal etableres permeable dekker på parkerings- og innkjøringsareal, innen formålsflate P1 og P2. Nabomerknad nr. 8.9 viser nivåforskjell

inn mot deres hage; Magnes vei 4 A. I bestemmelsene § 3.3 er det lagt opp til å kunne anlegge støttemur innen formålet AUT, med hensyn til å demme opp for nivåforskjellen i terrenget mot naboeiendom i sør.

Kommunedirektøren vurderer at det etter offentlig ettersyn ikke er kommet inn nye opplysninger om overvannshåndtering som tilsier at det bør gjøres endringer i løsningene som er lagt til grunn, jf. avsnitt 9.1.4. Kommunens overvannsveileder og tre-trinns-strategien er fulgt opp i planarbeidet. Planforslaget skal tilpasse seg til eksisterende terreng høyder mot alle naboeiendommer og inn mot eksisterende vei/atkomst/parkering. Overvann fra planområdet skal ikke belaste omkringliggende bebyggelse eller medføre skade. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til overvannshåndtering og avrenning er tilstrekkelig ivaretatt gjennom planforslaget.

#### 9.2.3 Nabomerknader til tilpasning og hensyn til nabobebyggelse

Nærmeste naboer mot sør og øst har uttalt at nybygget vil komme svært nærme eiendomsgrensa, og ligge en del høyere i terrenget enn dagens nivå; i merknad nr. 8.6, 8.9 og 8.10. Se figur nr. 1, 2 og 3 i vedlegg illustrasjoner til dette saksfremlegget.

Kommunedirektøren viser til vurderinger gjort i saksframlegget fra førstegangsbehandlingen som er vedlagt. Der er redegjort for hensynet til avstand til eiendomsgrensa mot nabo. Den er 4 m til garasjekjeller som er lik formålsgrense bolig (gult formål), jf. det generelle kravet i pbl. § 29-4. Reguleringsstomta er relativt liten, og støy fra Valløveien gjør at nybygget må trekkes lenger sør på tomta.

I tillegg ligger grunnvannsnivået høyt i området, som igjen setter begrensninger for hvor dypt parkeringskjelleren kan anlegges i terrenget. Kommunedirektøren påpeker at det tidlig, ved politisk behandling av planinitiativet ble gitt en aksept for å åpne for en tettere utnyttning med flere boliger i dette området. En slik fortetting på en relativt liten tomt er utfordrende, og vil i alle tilfeller utgjøre noen merkbare endringer og konsekvenser for nærmeste naboer. Fortetting fører ofte med seg noe tap av utsikt, mer innsyn og flere naboer som gir noe mer lyd og lys. Sett ut fra et fortettingsøyemed, så vurderer kommunedirektøren at en ved utvikling av slike områder også må forvente en markant endring og et mer tydelig miljøskifte sør og øst i planområdet når dagens asfalterte bakgård og lagerbygning erstattes med et boligbygg med tilhørende uteopphold og parkeringskjeller. Merknadene kommer fra boligene i Magnes vei 4 som ligger sør og øst for nybygget og tapet av sol er svært lite/ubetydelig. Se sol- og skyggediagrammer i figur nr. 2 og 3 i vedlegg illustrasjoner.

I nabomerknad 8.10 uttrykkes bekymring for at avfallsdunker plasseres så nær deres eiendom. Kommunedirektøren vurderer at selv om formål Renovasjonsanlegg grenser til eiendomsgrensa med Magnes vei 4, så er avstandene tilstrekkelige og gode. Nærmeste hushjørne i 4A ligger 4 m fra nabogrensa. Se figur nr. 3 i illustrasjoner til dette saksfremlegget. I § 4.3 er det satt krav til at renovasjonsløsning skal være helt eller delvis nedgravd. Det betyr at anlegget ikke kan avgi mye lukt. Kommunedirektøren foreslår i tillegg i sluttbehandlingen å medta i bestemmelsene § 4.3 Renovasjonsanlegg en tilføyelse:

*«Løsningen skal være lukket, og ha innretninger som forhindrer problemer med lukt.»* Jf. avsnitt 9.1.5.

#### 9.2.4 Nabomerknader fra nabo i øst, Valløveien 21, gbnr. 151/501

Nærmeste nabo mot øst, merknad nr. 8.8, stiller mange spørsmål og mener at bokvaliteten blir redusert for sin tomt, på bakgrunn av nybygget sin plassering. Nabo stiller seg blant annet tvilende til at sol/skyggediagrammet gir et riktig bilde på framtidig situasjon for deres tomt. Det stilles også spørsmål til terrengnivå mot eiendommen og om det planlagte gjerdet vil få konsekvenser for felles eksisterende innkjøring fra Valløveien. Kommunedirektøren viser til foregående avsnitt og vurderer at en slik fortetting på en relativt liten tomt er utfordrende, og vil i alle tilfeller utgjøre noen merkbare endringer og konsekvenser for nærmeste naboer. Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet inn nye momenter til offentlig ettersyn og høring og foreslår ingen endringer i planforslaget som gjelder solforhold, terreng høyder, støy/trafikk for gbnr. 151/501:

*Solstudier.* Forslagsstiller har redegjort for sol/skyggediagrammet som følger planforslaget der forskjell mellom eksisterende situasjon og ny bebyggelse er vist. Se figur nr. 2 i vedlegg illustrasjoner til dette saksfremlegget og vedlagt planbeskrivelse. Solstudiene viser at planforslaget vil medføre noe tap av sol på deler av naboens eiendom sammenlignet med dagens situasjon. Endringen vil være mest merkbar på ettermiddagen og kveldstid i sommerhalvåret, da nybygget vil kaste skygge inn på deler av tomta når sola står i sørvest og fra vest.

*Terrenghøyder.* Forslagsstiller har uttalt at terrenget rundt nybygget er planlagt arrondert opp mot 1,2 meter i sørøst, og at anbefalinger fra Grunnteknikk AS er fulgt i planarbeidet. I den geotekniske rapporten viser boreprøver også at grunnvannet ligger høyt i området, som i planarbeidet har satt premisser for hvor dypt parkeringskjelleren kan anlegges i terrenget. I bestemmelsene er det lagt opp til å etablere støttemur i nabogrensa for sikre eksisterende terrengnivå på gbnr. 151/501, Valløveien 19. Planforslaget skal tilpasse seg til eksisterende terrenghøyder mot alle naboeiendommer og inn mot eksisterende vei/atkomster/parkering.

*Støy og trafikk.* Flytting av trappesjakt, gjort underveis i planprosessen, anses å ikke ha noen relevans med hensyn til støy for Valløveien 21. Det anses heller ikke relevant at tiltaket skal sikre støyskjerming for nærliggende eiendommer. Kommunedirektøren antar at det planlagte gjerdet i eiendomsgrensa, kan fungere som en form for støyskjerm, dersom den etableres med tett vegg. Den vesentlige støykilden i området kommer fra biltrafikk i Valløveien mot nord. Veiretten til Valløveien 21 vil fortsatt bestå og være uendret. Utkjøringen til Valløveien vil bli som den er i dag. Varelevering til tjenesteyting og kontor i planforslaget skal skje fra Magnes vei.

*Plassering av gjerde.* Forslagsstiller har påpekt at gjerdet som er planlagt som erstatning for dagens lagerbygg, kan trekkes noe lenger ned, mot syd, hvis dette gir en mer romslig innkjøring til gbnr. 151/501. For å ivareta dette hensynet er det i bestemmelsene § 3.3 lagt til følgende setning: «*Det kan tillates mindre justering og tilpasning av gjerde, dersom dette gir bedre tilkomst for gbnr. 151/501.*» Forslaget går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.1 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

*Overvann Valløveien.* Naboen påpeker at det renner mye vann inn fra Valløveien. Kommunedirektøren vurderer at det berører forhold utenfor planavgrensningen, og det ligger utenfor det planen er ment å ivareta. Kommunedirektøren viser til at fylkeskommunen er veieier og ansvarlig myndighet for drift, vedlikehold og rett adressat for eventuelle konsekvenser som følge av avrenning fra fylkesvei eller det tilhørende gang- og sykkelveianlegget.

Kommunedirektøren viser til vurderinger om tilpasning i saksframlegget til førstegangsbehandlingen, som er vedlagt. Kommunedirektøren vurderer at merknader fra nabo i Valløveien 21 til en viss grad er fulgt opp og hensyntatt. Planforslaget vil føre med seg noen ulemper for Valløveien 19, men det er tatt hensyn så langt det lar seg gjøre. Kommunedirektøren gjentar også her at vesentlig fortetting med boliger på en såpass liten tomt er utfordrende. Det vil innebære noen konsekvenser og merkbare endringer for nærmeste naboer og nærliggende omgivelser. Kommunedirektøren har ingen ytterligere tilføyelser.

### 9.3 Alternative energikilder, innspill fra forslagsstiller

Forslagsstiller har sett nærmere på kravet om tilrettelegging for fjernvarme, og har etter offentlig ettersyn tatt kontakt med Skagerak energi. Skagerak energi beskriver at det er krevende å videreføre fjernvarme fra Olsrød senter og videre bortover Valløveien til Presterød skole og Slagenhallen med flere. Det går videre fram at de ikke helt har gitt opp å få det til, men at det er knyttet stor usikkerhet til når det kan være klart.

Forslagsstiller har sett på hvilke tilknytningskrav som er gitt for andre nylige vedtatte reguleringsplaner langs Valløveien. Reguleringsplan for Presterød skole ble vedtatt 06.09.23, og har ikke krav om tilrettelegging for fjernvarme i bestemmelsene. Reguleringsplan for Tolvsrød senter ble vedtatt 29.03.23 og har heller ikke krav om tilrettelegging for fjernvarme.

Forslagsstiller har derfor foreslått i sine tilbakemeldinger å bytte ut bestemmelsen om tilrettelegging for fjernvarme med bestemmelser om vannbåren varme, slik det også er gjort for Tolvsrød senter. Forslag til endring i bestemmelse § 3.10 *Vannbåren varme*: «*Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl. § 27-5*».

Kommunedirektøren tar redegjørelse fra Skagerak energi til orientering. Og vurderer at det vil være urimelig å kreve tilrettelegging for fjernvarme for et leilighetsbygg på 6 boenheter, når større utbygginger som Presterød skole og Tolvsrød senter ikke har krav til slik tilrettelegging, selv om de ligger innenfor samme tilknytningsområde for fjernvarme. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren å gjøre endringer i gjeldende bestemmelse slik forslagsstiller har foreslått. Forslag til endringer går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.3 og forslag til bestemmelser som ligger vedlagt.

#### 10. Konsekvenser for barn og unge

Det ble i februar 2023 utarbeidet en barnetråkkregistrering i forbindelse med detaljregulering av Presterød skole. Her går det fram at skolebarn benytter Magnes vei og beveger seg videre gjennom dagens åpne parkeringsareal i planområdet for å komme til Presterød barneskole. Mange barn benytter også gang- og sykkelveien på sørsiden av Valløveien, for deretter å gå videre til skolen via fotgjengerovergang rett overfor planområdet. Området rundt Valløveien 19 med fylkesveien er i barnetråkkregistreringen ellers pekt på som et negativt/utrygt sted å oppholde seg på fritiden.

Hensynet til gjennomgang fra Magnes vei ut til Valløveien har kommunedirektøren vurdert i *Oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandling* lenger opp. Som omtalt i førstegangsbehandlingen har Valløveien og kryssing av veien over til Presterød skole en noe utflytende løsning slik det er i dag. Planforslaget tilrettelegger for å snevre inn avkjøringen som opprettholdes øst på tomta. Fylkeskommunen som veieier har blitt forespurt om trafiksikkerheten spesifikt for dette området, og de har ingen utfyllende merknader utover at det er positivt for trafiksikkerhet at avkjøringen til parkeringsarealet i vest skal saneres.

I vedtak om detaljregulering av Presterød skole ble det i Kommunestyret KST -116/23 vedtak, den 06.09.23, lagt til følgende bestilling:

*«Kommunestyret ber kommunedirektøren kontakte Vestfold og Telemark fylkeskommune med ønske om å redusere fartsgrensen langs Valløveien. Fartsgrensen forbi Presterød barneskole på strekningen Viges vei til og med Trimveien bør være 30 km/t, og fartsgrensen fra Åsgårdstrandsveien til Viges vei og fra Trimveien til og med Vestre vei bør være 40 km/t».*

Kommunedirektøren antar at en redusert fartsgrense i dette området vil kunne bidra til en noe tryggere kryssing for barn og unge ved Valløveien vis-a-vis Presterød skole. Kommunedirektøren viser ellers til saksframlegg til førstegangsbehandlingen for vurderingstema som gjelder trafiksikkerhet og konsekvenser for barn og unge.

#### 11. Alternative løsninger

Ingen alternative løsninger er vurdert.

Kommunedirektøren vil likevel minne om utvalgets frie forvaltningskjønn og at kommunestyret på selvstendig grunnlag kan beslutte å ikke vedta reguleringsplanen dersom det vurderer at ulempene er større enn fordelene. Etter god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

#### 12. Økonomiske konsekvenser

Vedtaket av planen skal ikke medføre ekstra kostnader eller utgifter for kommunen.

#### 13. FNs bærekraftsmål

Planforslaget har positive effekter vurdert opp mot FNs bærekraftsmål. Med tanke på klimautslipp vil videre bruk av eksisterende bygninger være positivt mens bygging av det nye bygget dog vil gi negative effekter. Fortettingen tilfredsstillers etterspørsel og behov nye boliger. De skal bygges nær

kollektivakse der det ligger meget godt til rette for grønn mobilitet; gange, sykling og bruk av kollektiv transport. Tomta har ikke naturmangfold som vil gå tapt. Den har bebyggelse og asfalt, og planforslaget setter krav til etablering av nye vegetasjonskledte arealer som fremmer biologisk mangfold på dette stedet. Boligområdet er et populært sted å bo, og det ligger nære sentrum der det er mange arbeidsplasser og fritidstilbud. Det gir økonomisk trygghet for de som skal bo her og positive effekter for lokalsamfunnet.

#### **14. Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik det går fram av innstillingen.

#### **15. Reguleringsbestemmelser**

Kommunedirektørens forslag til bestemmelser ligger som vedlegg i saken. Alle endringer er uthevet med gul farge. Tilføyelser har tekst som er understreket og slettet tekst er vist som gjennomstrøket.

#### **16. Videre behandling**

Etter innstillende behandling i UPB går saken videre til kommunestyret for endelig vedtak. Vedtak av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler.

Tønsberg kommune, xx.xx.xxxx

Mette Vikan Andersen  
kommunedirektør

Torunn Årset  
kommunalsjef