# Tønsberg kommune

JournalpostID 18/8838

Saksbehandler:
Anne-Britt Elstrøm, telefon:
Kommuneutvikling

## Detaljregulering av Jarlsø byggetrinn 5 PlanID 0704 20170153 - 1.gangsbehandling

| Utvalg | Møteddato | Saksnummer |
|---|---|---|
| Utvalg for bygge- og arealsaker | 13.04.2018 | 065/18 |

**Rådmannens innstilling**
Forslag til detaljregulering for Jarlsø, byggetrinn 5 PlanID 0704 20170153, datert 14.03.18, med bestemmelser datert 14.03.18, legges i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, ut til offentlig ettersyn.

1. Planforslaget medfører at deler av følgende planer oppheves:

Detaljregulering for bryggeanlegg Jarlsø nord, PlanID 0704 20130081, vedtatt 21.05.2014
Jarlsø byggetrinn 2, PlanID 0704 52010-B3, vedtatt 27.03.209
Jarlsø byggetrinn 3 og 4, PlanID 0704 20110033, vedtatt 25.04.2012, sist endret 03.03.2017

2. Frem til 2.gangsbehandling skal forholdene knyttet til opparbeidelse av tursti fra F5 gjennom F1 og tiltak på dypvannskai innenfor F1 avklares.

3. Endret byggegrense langs sjø justeres i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

4. Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune årlige driftsutgifter på ca. kr. 85.000,-

**13.04.2018 Utvalg for bygge- og arealsaker:**

**Møtebehandling:**
Per Martin Aamodt (A) fremmet på vegne av AP pg SP tilleggspunkt 5:
Detaljregulering av Jarlsø byggetrinn 5 må forholde seg til tidligere regulering av Jarlsø som åpner for 400 boenheter.
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Aamodts forslag fikk 3 stemmer og falt således (A, SP)
Etter dette har Utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

**UBA- 065/18 Vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Jarlsø, byggetrinn 5 PlanID 0704 20170153, datert 14.03.18, med bestemmelser datert 14.03.18, legges i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, ut til offentlig ettersyn.

1. Planforslaget medfører at deler av følgende planer oppheves:

Detaljregulering for bryggeanlegg Jarlsø nord, PlanID 0704 20130081, vedtatt 21.05.2014
Jarlsø byggetrinn 2, PlanID 0704 52010-B3, vedtatt 27.03.209
Jarlsø byggetrinn 3 og 4, PlanID 0704 20110033, vedtatt 25.04.2012, sist endret 03.03.2017

2. Frem til 2.gangsbehandling skal forholdene knyttet til opparbeidelse av tursti fra F5 gjennom F1 og tiltak på dypvannskai innenfor F1 avklares.

3. Endret byggegrense langs sjø justeres i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

4. Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune årlige driftsutgifter på ca. kr. 85.000,-

**Sammendrag:**
KB Arkitekter AS fremmer detaljregulering av Jarlsø byggetrinn 5. Planen omfatter deler av plan for Jarlsø byggetrinn 2 og byggetrinn 3 og 4. I tillegg omfatter planen deler av plan for bryggeanlegg Jarlsø nord.

Planforslaget viser endringer fra vedtatte planer som i hovedsak går på:
-Område BVERT (bevertning) endres til KT (kontor/tjenesteyting).
-Område FK1 (forretning/kontor/industri) skal også omfatte boliger, høyden på deler av bygget økes med 1,8 m. Omfanget av arealbruk klargjøres og området får ny betegnelse KBA. (bolig/forretning/tjenesteyting/næring).
-Område I/L (industri/lager) endrer formål til bolig BB2 og friområde F1 .
-Område Felt2 for boliger endrer betegnelse til BB1 og BB2. Her ligger det inne endringer av bebyggelsesstruktur for å gi optimale sol og utsiktsforhold og for å skjerme uteoppholdsarealene på best mulig måte for vind.
-En konsekvens av endring i bebyggelsesstruktur og plassering av byggene medfører endring av byggegrenser mot sjø uten at dette reduserer størrelser på friområder og uteoppholdsarealer.
-Endring av bebyggelsesstruktur, tilrettelegging for parsellhage og endring av byggehøyder og variasjon i byggehøyder innenfor Felt 1 nord og syd. Feltene er nå betegnet som BB3 og BB4 og parsellhagen har betegnelse PH.
-Økning fra 400 til 430 boenheter på Jarlsø (15 av disse blir på toppen av KBA, øvrige bla. som en konsekvens av at I/L omreguleres til bolig innenfor BB2).
-Tilrettelegging for badeplass (BAD) ved moloen innenfor friområdet F1 i øst ved at det etableres trapper ned til vannet.

Det ble varslet planoppstart 27.6.17. Det kom inn 11 merknader til varselet. Disse går i hovedsak på forhold knyttet til byggehøyder, lekearealer, badeplass og vannkvalitet, økt antall boliger, det visuelle inntrykket av bebyggelsen, utsikt, lys og luft, krav til konsekvensutredning samt mulig verdireduksjon på eksisterende boliger på Jarlsø.

Det er avholdt møter med styret for beboersameie på Jarlsø og styret i Husvik Vel.

Hovedgrepene når det gjelder veger, grønnstruktur og avgrensning av byggeområdene avviker lite fra vedtatte reguleringsplaner på øya.

Bakgrunnen for forslag til økt antall boenheter er bla. at området for industri/lager innlemmes i boligformålet BB2 og at det legges til rette for 15 boliger på toppen av KBA.

Foreslått bebyggelse, BB1 og BB2, ut mot vannet øst på Jarlsø utgjør en kontrast til de siste byggetrinnene, men er mer i samspill med de første byggetrinnene på Jarlsø i forhold til farge og materialbruk. Videre gjenspeiler det Jarlsøs opprinnelse som industriøy og kystlandskapets farger og organiske former. Fasadene vil preges av lune, rødbrune teglstein, med detaljer i gyldent treslag. Sedumtakets skråning følger terrengfallet mot sjø.

Boligområdet sentralt på øya, BB3 og BB4, legger til rette for blokkbebyggelse med høyder mellom 3 og 5 etasjer. En blokk foreslås med høyde på 5 etasjer og en på 3 etasjer. Øvrige blokker forslås med 4 etasjer som gjeldende plan hjemler. Her er det også regulert inn område for parsellhager (PH) som skal være felles for alle boligområdene på øya. Det er lagt til rette for siktlinjer og gangmulighet gjennom boligfeltene ut til sjøen.

Uteoppholdsarealene skal utformes slik at de er egnet til bruk for mennesker i alle aldre, og det skal legges til rette for lek for mindre barn. Det foreslås en variert bruk av vegetasjon tilpasset kystklima. Områdene ligger eksponert til for vær og vind fra øst og nordøst og det er derfor viktig at uteområdene skjermes.

Endringene som foreslås anses ikke å gi vesentlige ulemper for etablert bebyggelse som grenser til planområdet. Etablering av ny bebyggelse i området vil fylle de store ubebygde områder med innhold og kan derfor oppleves som fremmed og redusere den storslagne utsikten eksisterende

boliger i området har i dag. Det har derfor vært fokus på å legge bebyggelsen slik at det opprettholdes siktlinjer frem til sjøområdet i øst. Området er allerede regulert til boligbebyggelse i gjeldende planer og en videre utbygging er i hovedsak i overensstemmelse med disse. Dette har gitt en forutsigbarhet i utvikling av Jarsø som helhet.

Planforslaget medfører ingen vesentlige endringer når det gjelder støy, trafikksikkerhet, tilgjengelighet til friområder. En økning i antall boenheter på 30 vil heller ikke få vesentlige konsekvenser for området når det gjelder mertrafikk, støy eller press på grøntområder. Det er heller ikke utslagsgivende for skolekapasiteten i området.

Frem til 2.gangsbehandling skal forholdene knyttet til opparbeidelse av tursti fra F5 gjennom F1 og tiltak på dypvannskai innenfor F1 avklares.

Endret byggegrense langs sjø justeres i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**
Planforslag
20170153_G 20180314 EIERFORM-Forslag
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV JARLSØ (kommunens anbefaling 0603 20180302
Kart som viser endring av gjeldende planer
PLANBESKRIVELSE FOR JARLSO 20180308red (2)
Landskapsplan
Endret byggegrense mot sjø
formingsveileder Jarlsø, september 2006
A-903 Perspektiv 1
A-904 Perspektiv 2
A-905 Perspektiv 3
A-906 Perspektiv 4
A-201 Prinsippsnitt regulering A
A-202 Prinsippsnitt regulering B
A-301 Fasade mot øst
Jarlsø lokalklimaanalyse byggetrinn 3 og 4 110509
3854 ROS  Jalso
Jarslø felt1-2-3-4 støyberegning
Prøvetakingsplan Jarlsø - felt 1-4
A-901 Solstudier - 21 juni
A-902 Solstudier - 22 september
113214n1 Jarlsø områdestabilitet

## 1.Innledning/bakgrunn:

KB Arkitekter AS fremmer på vegne av Jarlsø Eiendom AS detaljregulering av Jarlsø byggetrinn 5. Planen omfatter endringer innenfor deler av plan for Jarlsø byggetrinn 2 og byggetrinn 3og 4. I tillegg omfatter planen endring av deler av plan for bryggeanlegg Jarlsø nord. Endringene går i hovedsak på endret bebyggelsesstruktur og utvidelse av antall boliger, mindre endringer av høyder og byggegrenser langs sjø.

Planoppstart ble varslet 27.06.2017 og planforslag ble mottatt 21.12.2017, dette ble så supplert 16.01.2018.

**2.Rettslig grunnlag:**
Plan- og bygningslovens § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeidet
Plan- og bygningslovens § 12-10 Behandling av reguleringsforslag
Plan- og bygningslovens § 12-11 Behandling av private reguleringsforslag

**3.Planstatus**
Kommuneplanens arealdel viser nordre del av planområdet som kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende. Bestemmelsen til arealdelen § 2.6.1 sier følgende: «Tillatt arealbruk i eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang». For øvrig viser arealdelen området som vei, grønnstruktur og boligbebyggelse med byggegrenser mot sjø.

Planområdet ligger innen for område regulert av følgende planer:
- Bryggeanlegg Jarlsø nord, PlanID 0704 20130081, vedtatt 21.05.2014
-Jarlsø byggetrinn 2, PlanID 0704 52010-B3, vedtatt 27.03.209
-Jarlsø byggetrinn 3 og 4, PlanID 0704 20110033, vedtatt 25.04.2012, sist endret 03.03.2017

Planforslaget foreslår endret plassering og utforming av boligbygg innenfor BB1 og BB2, justeringer av byggegrense mot sjø, justering av formålsgrense grønnstruktur og enkelte endringer i arealbruk i forhold til hva som er vist i kommuneplanens arealdel. Det pågår ikke annet planarbeid i området.

**4.Faktagrunnlag**
*Områdebeskrivelse*
Planområdet ligger nord på Jarlsø og grenser mot: Jarlsøveien i vest og syd, Friområde F4 nærmiljøanlegg og vei V6 i plan for Jarlsø byggetrinn 3 og 4 i syd. Øvrige plangrense følger kystlinja opp mot broen over Jarlsøsundet i nord.

Det interne veisystemet på Jarlsø er nesten ferdig utbygd i overensstemmelse med vedtatte planer. Området er bebygd med leilighetsbygg/blokker med forskjellig bebyggelsesstruktur og høyder, fra lavblokker i 3 etasjer til høyblokk på 12 etasjer. Det er store parkeringsarealer nord på øya som er tilrettelagt for næringsbebyggelsen her. Ellers er parkering til boligene løst som kjellerparkering under de enkelte anlegg. Det er store offentlige friområder langs sjøsiden av øya.

*Særlige utfordringer*
Særlige utfordringer i planområdet er grunnforurensning, klimatiske forhold og fjernvirkning.

**5.Merknader til varsel om planoppstart (referert og kommentert av forslagsstiller):**

**Bane Nor, dat. 29.06.17**
Har ingen merknader
Forslagstillers kommentar:
Tatt til orientering

**Fylkesmannen i Vestfold, dat. 08.08.17**
Badeplass:

Det skal etableres badeplass ved moloen. Vi forutsetter at det dreier seg om mindre tilretteleggingstiltak, og at hele området blir tilgjengelig for allmennheten. Videre forutsetter vi
at det ikke skal etableres ny strand, vi oppfatter av terrengutformingen at det vil være svært
utfordrende. Etablering av strand er et stort inngrep som ofte krever egen tillatelse etter forurensningslovverket.
Lekearealer:
Vi gjør oppmerksom på at høyere utnyttelse i planområdet kan medføre andre krav til lekeog
uteoppholdsarealene. Vi forutsetter at dette utredes i planarbeidet. Dersom planforslaget ikke oppfyller kravene, fordrer dette en god begrunnelse.
Byggehøyder
Vi oppfatter av planvarselet at det kun planlegges mindre endringer i byggehøyder. Vesentlige endringer må utredes grundig.

Forslagstillers kommentar:
Badeplass: Planforslaget videreférer kun tidligere regulerings intensjoner for molo og badeplass. Hele arealet blir allment tilgjengelig.
Lekearealer: Planforslaget har lagt til grunn kommuneplanens bestemmelser om krav til lek
og uteoppholdsarealer.
Byggehøyder:
Endringer av byggehøyder er vurdert og og visualisert med snitt og perspektiver.

**Mattilsynet, dat. 04.07.17**
Vi forutsetter at ny bebyggelse tilkobles offentlig vann og avløp, og at det er tilstrekkelig kapasitet på drikkevannsforsyningen til å dekke behovet til den økte boligutbyggingen. Det er også viktig å sikre eksisterende drikkevannsforsyning mot inntrenging av fremmed eller forurenset vann, eksempelvis ved å montere tilfredsstillende sikring mot tilbakeslag ved
påkobling av eventuell industri, og for sprinkleranlegg.

Forslagstillers kommentar:
Området er påkoblet offentlig vann og avløp

**Statens Vegvesen, Region sør, dat. 14.08.17**
Vegvesenet har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:
Tatt til orientering

**NVE, dat. 12.07.17**
Planområdet ligger på løsmasser under marin grense. Før planen legges ut på offentlig ettersyn må det være dokumentert hvorvidt områdestabilitet kan være en utfordring for realisering av planen.
Planforslaget må ivareta tilstrekkelig områdestabilitet, jamfør TEK10 §7-3 og NVEs veileder
7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
For å lette høringsprosessen ber vi om at det kommer tydelig frem av plandokumentene hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort.
NVE skal ha tilsendt planbeskrivelse, plankart og bestemmelser samt alle relevante

fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.
NVE ber om at det kommer tydelig frem av oversendelsesbrevet dersom det er en konkret problemstilling kommunen ønsker bistand med. Vi vil kun uttale oss til planen dersom våre tema ikke er godt nok vurdert og ivaretatt.
Forhold som kan medføre innsigelse fra NVE er blant annet manglende dokumentasjon på sikkerhet og manglende innarbeiding av hensynssoner for flom eller
skredfare.

Forslagstillers kommentar:
Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende av Grunnteknikk AS i forbindelse med planarbeidet. NVE vil bli oversendt de nødvendige dokumenter og utredninger ved offentlig ettersyn av planforslaget.

**Vestfold fylkeskommune, dat. 06.07.17**
Økt areal til boliger:
Planendringen vil legge til rette for en økning av antall boenheter til totalt ca. 420. Opprinnelig er det satt begrensning på 400 boenheter på Jarlsø.
Fylkeskommunen anmoder kommunen om å gjøre en særskilt vurdering av om det er ønskelig med en økning av antall boenheter innenfor planområdet. Vurderingen bør ta utgangspunkt i en vurdering av boligbehovet i kommunen som en helhet.
Endring av arealformål i området BVERT:
Arealet i reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 2, id 52010-B3 ønskes endret fra BVERT til kombinert utbyggingsformål. Bakgrunnen er et ønske om å gi økt fleksibilitet i forhold til bruk
av arealet. Fylkeskommunen har forståelse for behovet for fleksibilitet. Ut i fra en planfaglig
veiledning er det fylkeskommunens syn at det i kombinasjonsområdet må angis hvilke kombinerte formål som kan tillates innenfor det avsatte området.
Kulturarv
Vi er ikke kjent med at tiltaket berører kulturminner og har ingen merknader i saken. Kulturminnelovens § 8 andre ledd om stanse- og meldeplikten må innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Forslagstillers kommentar:
Boligbehovet i Tønsberg kommune er dekket gjennom fortetting og fremtidige boligområder i
kommuneplanens arealdel for flere år frem i tid. Kommuneplanens arealdel legger ikke til rette for en vesentlig økning i boligantallet i denne delen av kommunen. Økningen på Jarlsø kommer som følge av omdisponering av lager/industriareal til bolig samt tilrettelegging av boliger på tak av eksisterende næringsbygg. Arealet i reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 2, id 52010-B3 endres fra BVERT til kombinertformål – Kontor/tjenesteyting

**Skagerak Nett AS, dat. 19.07.17**
Viser til vedlagte kartskisse. Skagerak Nett AS har allerede flere nettstasjoner montert i nærheten av det nye boligområdet og delvis forberedt lavspentforsyning ut fra disse til ny bygningsmasse. Ved ytterligere behov vil man måtte etablere nettstasjon(er) og mer lavspentnett. Det vil være nyttig om utbygger utarbeider et estimat / effektbudsjett som viser planlagt effektuttak for den nye bygningsmassen. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle behov for utvidelser av
kapasiteten. Dersom det er aktuelt med større utbygginger (utover boliger), ønsker vi at utbyggere skal være kjent med Skagerak Nett AS sitt krav til utbygger før planlegging og

bygging av ny
virksomhet starter opp. Derfor ønsker vi at det tas inn i reguleringsbestemmelsene formulering om at utbyggere av større anlegg skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare
behov for nettutbygging og utforming av nettløsning, bl.a. vedrørende eventuell plassering av
nettstasjon i bygning mv.

Forslagstillers kommentar:
Det er innarbeidet i bestemmelsene at det ved større utbygginger skal behov for nettutbygging og evt. plassering av nettstasjoner, avklares med nettselskap.

**Husvik og Nes Vel dat. 06.07.17**
Vi finner varselbrevet både uklart og mangelfullt. Uklart fordi brevet varsler igangsetting av detaljregulering men beskriver endringer som vi oppfatter vil kreve endringer av reguleringsplanen. Mangelfullt fordi det ikke inneholder noe konkret mht høyder, økning av antall boenheter, plassering av bygninger, konsekvenser for trafikkmengden osv. Vi har behov for flere detaljer før vi kan behandle saken. Juli er som kjent feriemåneden i dette landet og vi har ingen mulighet til å få denne saken behandlet i vårt styre før alle er tilbake etter ferien. Vi ber derfor om at fristen for innsendelse av vår uttalelse utsettes til 15.september.

Forslagstillers kommentar:
Husvik og Nes Vel ble gitt utsatt frist til 15. Sept.

**Husvik vel, dat. 12.09.17**
Antall boenheter:
Er skeptisk til økning av antall boenheter fra 400 til ca. 430 i forhold til trafikkmengde, trafikksikkerhet, støy, visuelt utrykk. Viktig at bygningsmasse ikke fremstår som massiv og som barrierer for utsyn
Byggeavstand til sjø:
Bebyggelsen må ikke gi et massivt og avvisende utrykk.
Utvikling av moloen til offentlig badeplass bør droppes, da dette oppfattes som en unødvendig utbygging i strandsonen
Videreføring av byggeplaner:
Viktig at prosessen gjøres grundig og at sluttresultatet ligger så nær som mulig det som senere blir bygget.

Forslagstillers kommentar:
Økningen i antall boenheter er på ca. 30 enheter og vil i forhold til hele prosjektets størrelse,
ikke medføre vesentlig økt trafikkmengde og støy. Det har vært viktig i prosjektet å sikre viktige siktlinjer samt at bygningsmasse er tilpasset stedet og øvrig bebyggelse.
Reguleringsplanforslaget viderefører gjeldende reguleringsplans intensjoner for ”moloen” og friområdet langs østsiden.
Planforslaget legger detaljerte føringer for den videre utbyggingen på Jarlsø i forhold til byggehøyder, plassering av bygg, utearealer mv.

**Sameiet Vestsiden 2, dat. 03.08.17**
I varsel fremkommer at Tønsberg Kommune har vurdert således at det planlagte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning da det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette vil hevdes å være en feil vurdering i henhold til de

fremlagte planer. Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning
når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.
I reguleringsplaner er det tidligere satt en begrensning på 400 boenheter. At det nå «tilrettelegges» for opp til 420 boenheter kan ikke godtas. Det skal igangsettes ny bebyggelse i Innseilingen 1. Hele Jarlsø risikeres å bli et anleggsområde i lengre tid med en enorm belastning på veiområde, bro og trafikkforhold. Foruten dette vil utbyggingen samlet sett bli et betydelig miljøproblem for samtlige beboere grunnet støy og øvrige problemer.
De planer som er fremlagt avviker vesentlig fra tidligere informasjon fra Jarlsø Eiendom AS
(JE). Senest henvises til en orientering utsendt til samtlige beboere høst 2016. Det fremkommer at JE er i dialog med kommunen om det i reguleringsplanen nevnte friområde mellom Tun Sydøst og Vestsiden. Ingen av de angitte tiltak er gjennomført. Isteden fremkommer et forslag der området skal benyttes til bygging av 5 nye boligenheter hver i en
høyde på 18 meter. Beboere på Jarlsø har anskaffet sine leiligheter basert på foreliggende reguleringsplaner. Gjennomføring av planene vil medføre en vesentlig reduksjon av utsikt, lysforhold, miljømessige- og ikke minst en vesentlig verdireduksjon på eksisterende leiligheter.

Forslagstillers kommentar:
Krav til konsekvensutredning vurderes etter kriterier gitt i forskrift om konsekvensutredninger.
I henhold til forskriften er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Alle byggeområdende som reguleres er godkjente byggeområder i gjeldende kommuneplan og i gjeldende reguleringsplaner. Det vil si at det kan bebygges uavhengig av om planforslaget blir vedtatt eller ikke.

Bygge og anleggsarbeider kan i perioder medføre mer trafikk og i enkelte tilfeller ulemper for
omgivelsene. Miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442 har anbefalte grenser for bygge- og anleggs-støy, som skal følges ved bygge og anleggsarbeider
Planforslaget legger ikke til rette for nye byggeområder på Jarlsø, kun endringer i bebyggelsesstruktur og byggehøyder. Det vurderes at endring av planene som er foreslått ikke medfører vesentlig reduksjon i utsikt, lysforhold eller verdireduksjon.

**Rita og Tryggve Sørvik, dat. 27.07.17**
I det mottatte varselet fra KB Arkitekter er det skrevet at det i planarbeidet vil bli tillagt særlig
vekt bl.a på siktlinjer og byggehøyder. Bygninger vist på Felt 1: De 5 “punkthusene” virker fornuftig for å unngå “massiv” bebyggelse i dette området midt på øya. Forhåpentligvis vil utsiktsforholdene fra allerede eksisterende bygninger bli optimale ved bruk av mindre bygninger som de viste “punkthusene”. Vi som allerede bor her har kjøpt leiligheter bl.a basert på foreliggende reguleringsplaner. Byggehøyder er vesentlige for utsikt, siktlinjer og følelse av åpne rom/luft. Så vidt vi forstår er det planlagt å øke byggehøyder i forhold til eksisterende både for kontor/industribygget og for (deler av?) bygningene på Felt 1 (området midt på øya). Vi synes det er utilbørlig å endre på så vesentlige parametere. Det må være mulig å planlegge siste del av Jarlsø-utbyggingen uten å forandre på byggehøyder som har eksistert siden vi kjøpte i 2009, og som ble videre bekreftet i reguleringsplan for byggetrinn 3 og 4 i 2012.

Forslagstillers kommentar:
Det er valgt å endre planene for resterende byggearealer på Jarlsø. For å skape en endring i
bebyggelsesstrukturen og variasjon i byggehøyder.
I Felt 1 er byggehøyden endret fra c+17 til variert høyde mellom c+15,5 – 21,5. For kontor/industribygget (FKI) er byggehøyden endret for deler av bebyggelsen fra c+15 til c+16,8.

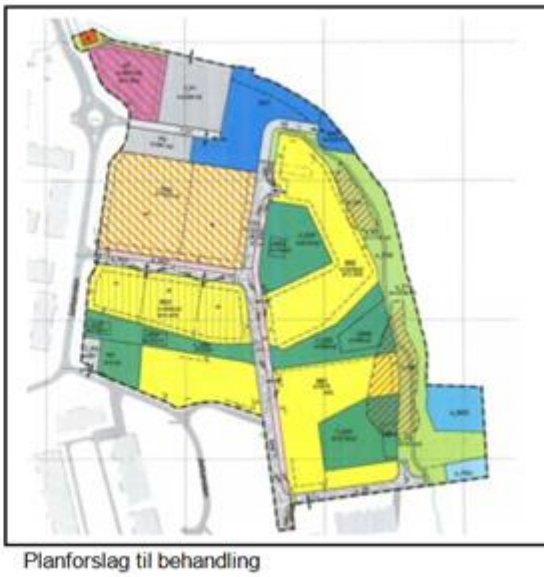
**Miljørettet Helsevern – Vestfold, dat. 24.10.18**
Støy: Vi kan ikke se at det er satt krav til støy i reguleringsbestemmelsene. Dette må innarbeides. Innendørs og utendørs støynivå (også lekeområder) må tilfredsstille Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 og NS 8175 Lydforhold i
bygninger.
§ 3.6 Uteoppholdsareal og lek: I forhold til planlagte lekeplasser, uteoppholdsarealer og parsellhage innenfor planområdet er det viktig at det benyttes rene masser. Det bør stilles krav om at leverandør av tilkjørte masser kan dokumentere dette ved resultat fra jordprøver.
Vi viser til TA 2553/2009, Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn, samt normverdier i forurensningsforskriften kap.2
Til bestemmelsens *2 ledd;* Tilfredsstiller dette kravene som er satt i de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, med hensyn til størrelse, men også mht universell utforming? Under *kvalitetskrav til lekeplasser* må det stilles krav om at Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Det må også avklares hvem som har ansvar for ettersyn og vedlikehold av lekeplassen etter etablering.
§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Vi synes det er uheldig at lek og felles uteoppholdsareal i sin helhet er planlagt lagt på tak. Takterrasser og balkonger er ofte best egnet for voksne og ungdom.
Badeplass Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av om vannkvaliteten er tilstrekkelig god for etablering av badeplass. Dersom det skal tilrettelegges for en offentlig badeplass bør
det i bestemmelsene settes krav om at badevannskvaliteten skal utredes i henhold til *"Vannkvalitetsnormer for friluftsbad"* utarbeidet av Folkehelseinstituttet. Prinsippene for universell utforming bør legges til grunn ved utforming.
Småbåthavn: Av bestemmelsene for småbåthavnområdene fremgår det at det legges det opp til utendørs lagring av småbåter. Det bør vurderes om dette kan medføre negative konsekvenser for naboer til området. Vi tenker særlig på støy og sikkerhet.
Kombinert formål: Vi kan ikke se at det er vurdert hvorvidt de ulike formålene i felt KBA kan
komme i konflikt med hverandre.
Høyspentanlegg: Ved planlegging av nye boliger og lekearealer for barn bør styrken på magnetfeltet ikke overstige anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikrotesla.

Forslagstillers kommentar:
Støy: Bestemmelse om støy er innarbeidet i § 3.15.
Uteopphold og lek: Det er bestemmelsenes § 3.7 satt krav i til at det skal utarbeides prøvetakingsprogram for hele området for å fastslå forurensningsgrad. Tiltaksplaner vil beskrive hvordan evt. forurensede masser skal håndteres.
Lekearealene er vist i plankartet med størrelse og bestemmelsene angir for hvilke boligområder lekeplassene tilhører. Vedlikehold og ansvar for lekeplasser tilhører de boligområdene lekeplassen er felles for. Bestemmelsene setter krav til kvalitet tilsvarende

kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.
For område KBA er nærlekeplassen plassert på tak, for å gi enkel tilgjengelighet til lekeplass
for de minste. Boliger innenfor KBA har også tilgang på områdelekeplass, nærmiljøanlegg og
friområder innen kort avstand.
Badeplass: Området er værutsatt og vil ikke bli opparbeidet som en ordinær badeplass men
det er gitt mulighet for å at det kan etableres for eksempel trapp slik at det er mulig å komme
ned til vannet for å f.eks bade.
Småbåthavn:
Bestemmelsene for småbåthavnen og driften omkring denne er en videreføring av gjeldende
bestemmelser. Det planlegges ingen endringer i driften havneområdet.
Kombinert formål:
Innenfor område KBA er det i dag mange forskjellige virksomheter. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres boliger i tillegg til disse virksomhetene. Ved etablering av bolig
stilles det krav til bl.a. støy. Bestemmelsenes § 3.14 setter krav i forhold til støy.
Det er ingen høyspentledninger i umiddelbar nærhet til området. Trafostasjon ligger nord i planområdet med god avstand til bolig og lekearealer.

**6.Hovedpunkt i forslagsstillers beskrivelse**

Gjeldende planer med markerte endringer



Planforslag til behandling

Planforslaget bygger på eksisterende reguleringsplaner for området og medfører ingen større endringer i forhold til hovedstrukturen som er fastlagt i tidligere planer.

Veistruktur og byggeområdene er tilnærmet likt plassert som i gjeldende reguleringsplaner. Hovedendringen ligger i utforming av bebyggelsen og plassering av denne, endring av byggegrenser mot sjø og tilrettelegging for 30 nye boliger som vil gi totalt 430 boliger på

Jarlsø. Denne økningen har bakgrunn i at område for industri/lager i gjeldende plan blir innlemmet i boligområdet BB2, og at det i tillegg planlegges en ny etasje med boliger på deler av eksisterende nærings og forretningsbygg nord på øya (KBA). Forslagsstiller mener at endringene gir en bedre tilpasning til kystlandskapet i forhold til volumer, materialer og fargebruk. Det etableres en tydelig sikt og forbindelseslinje fra Jarlsøveien i vest til sjøfronten og friområdet øst på øya.

Ny bebyggelse er visualisert

*Felt BB1og BB2*
Innenfor BB1 og BB2 er det lagt vekt på å organisere bebyggelsen slik at flest mulig leiligheter får optimale sol- og utsiktsforhold og at uteområdene får god skjerming mot vind. Det er blant annet derfor bygningene innenfor BB2 plasseres med en lang fasade mot sjøen. Byggehøyden settes til cote + 14.30. Dette er en økning på 30 cm i forhold til gjeldende plan. Område for industri/lager er innlemmet i BB2 og det planlegges derfor en økning av 15 boliger her.

*Felt BB3 og BB4*
Felt BB3 og BB4 ligger sentralt på øya. Det foreslås å legge til rette for 5 boligbygg med varierende høyder mellom 3 og 5 etasjer her. Tre bygg foreslås på 4 etasjer, ett bygg på 5 etasjer og ett på tre etasjer. Gjeldende plan hjemler inntil 4 etasjer. Planforslaget legger til rette for høyder mellom cote +15,5 og cote + 21,5. avhengig av tak form og plassering i området (Kote + 21,5 angir makshøyde ved etablering av pulttak). Vest for område BB4 foreslås det et grøntområde til parsellhager (PH) til bruk for alle beboerne på Jarlsø.

Det er lagt til rette for å skape siktlinje og gangmulighet til sjøen gjennom områdene BB3,BB4 og BB1,BB2. Parkering planlegges i kjelleretasje.

*Felt KBA*
Innenfor felt KBA tilrettelegges det for etablering av 15 boliger på taket til eksisterende næringsbygg. Dette medfører en økning av høyden på 1,8 m på vestre del av eksisterende bygg.  Lek og uteopphold legges på den østre delen av taket.
Planforslaget foreslår å reduser areal til forretning til maks BRA på 800m2.
Planforslaget foreslår maks BRA for kontor til 2000 m2 og maks BRA for boliger til 1700 m2.
Øvrige arealer innenfor KBA planlegges til tjenesteyting og lager/verkstedvirksomhet og det anbefales maks BRA på 2400 m2 til disse formålene.
Salg av lystbåter og småbåter opprettholdes med maks BRA på 2400 m2.
En slik fordeling av arealbruken gir et maks BRA på 9300 m3 innenfor feltet. Økning av BRA skyldes etablering av boliger.

Bebyggelsen skal fremstå helhetlig ved påbygg av boliger, både når det gjelder fasader, utforming og materialbruk.

*Felt KT*
Felt KT er omregulert fra bevertning til kontor/tjenesteyting. Det er ikke foreslått endringer i forhold til byggehøyde og maks BRA i dette området.

*Uteopphold/lek og rekreasjon*
Uteoppholdsarealene til de enkelte byggefelt er store sammenhengende arealer. Disse har vært førende for utforming og plassering av bebyggelsen. Det har vært viktig å skjerme arealene for vind og å skape solrike plasser. Arealer for nærlek plasseres innenfor felles utearealer UA1 – UA4 som ligger i umiddelbar nærhet til og lett tilgjengelig for boligene.

Utvikling av Jarlsø som boligområde med tilhørende lek og rekreasjonsarealer har siden området ble planlagt som boligområde i 2006 videreført visjonen i den opprinnelige planen til etablering av store offentlige friområder, gode felles uteoppholdsarealer og små og større lekeplasser. Det har vært viktig at det er høy estetisk verdi på grønnstrukturen på øya.

Planforslaget legger til rette for 5 nærlekeplasser på ca. 150 m2 og en områdelekeplass på 755 m2. Alle boliger får nærlekeplass minimum 50 m fra boligen. Maksimal avstand fra bolig til områdelekeplass er på 200 m. Nærmiljøanlegget som ligger syd for planområdet er hjemlet i gjeldende plan for byggetrinn 3 og 4 har også en maks avstand bra boligene på 200 m.
Det er utarbeidet en oversikt over lekeplasser og uteoppholdsarealer som viser at alle områder har tilfredsstillende arealer til uteopphold. I tillegg legges det til rette for etablering av områdelekeplass innenfor UA2.

| Felt | Uteopphold/lek |
|---|---|
| BB1 (35 boenheter)<br>Behov privat og felles uteopphold:<br>35x 36= 1260m2 | 15 m2 privat uteopphold dekkes på private balkonger/terrasser<br>Felles uteoppholdsareal og nærlek dekkes innenfor f_UA1 og BB1 |
| BB2 (ca. 70 boenheter)<br>Behov privat og felles uteopphold:<br>50x 36= 1800m2 | 15 m2 privat uteopphold dekkes på private balkonger/terrasser<br>Felles uteoppholdsareal og nærlek dekkes innenfor f_UA2, f_UA3 og BB2 |
| BB3 (Ca. 50 boenheter)<br>Behov privat og felles uteopphold:<br>50 x 36 = 1800m2 | 15 m2 privat uteopphold dekkes på private balkonger/terrasser<br>Felles uteoppholdsareal dekkes innenfor f_UA4 og BB3 |
| BB4 (35 boenheter)<br>Behov privat og felles uteopphold:<br>35x 36 = 1260 m2 | 15 m2 privat uteopphold dekkes på private balkonger/terrasser<br>Felles uteoppholdsareal dekkes innenfor f_UA4 og BB4 |
| KBA (10 boenheter)<br>Behov privat og felles uteopphold:<br>10 x 36= 360 m2 | 15 m2 privat uteopphold dekkes på private balkonger/terrasser<br>Felles uteoppholdsareal dekkes på felles grøntareal på tak |
| | Områdelekeplass etableres på f_UA2_ |

Oversikt over leke, uteopphold og friarealer på Jarlsø

*Parkering*
Gjeldende reguleringsbestemmelser for parkering tilknyttet boligene i BB1-BB4, i vedtatte planer for øya, videreføres. Det anbefales etablert 1,5 biloppstillingsplasser og 2 oppstillingsplasser  for sykkel pr. boenhet. Disse bestemmelsene har vist seg å samsvare godt med behovet for  biloppstillingsplasser som er etablert til boligbebyggelsen på øya i dag.
Parkeringskravet knyttet til disse områdene er likt det som ligger i kommuneplanens arealdel. For KBA og KT er det etablert to parkeringsplasser P1 og P2. Forslagsstiller poengterer at kun en liten del av p-plassene er i bruk daglig.

*Byggegrenser mot sjø*
I gjeldende kommuneplan er byggegrense mot sjø satt i overensstemmelse med vedtatte reguleringsplaner. Endring av bebyggelsesstrukturen i planforslaget forutsetter at byggegrensen endres. Planforslaget medfører ingen reduksjon i arealer til grønnstruktur og friområder. Deler av bebyggelsen i nord bli liggende noe nærmere friområdet. I den sørlige delen blir bebyggelsen trukket bort fra friområde og badeplass. Tilgjengelige arealer for allmennheten for opphold og rekreasjon vil ikke bli redusert ved en endring av byggegrensene. Gjeldende og ny byggegrense er visualisert i vedlegg til saken.

*Fjernvirkning*
Bebyggelsen ligger eksponert til sett fra vannet slik at det har vært en premiss å legge til rette for at den bebyggelsen som er mest eksponert mot sjøen skal ha lav høyde (3 etg. som i gjeldende plan) og farger/materialer som gjenspeiler skjærgårdens naturlige farger slik at den ikke blir for fremtredende. Bestemmelsene setter klare føringer for materialbruk på tak og fasader, farger og byggehøyder slik at det sikres en best mulig tilpasning til landskapet og øvrig bebyggelse. Forslagsstiller vurderer at planforslaget har få eller ingen negative konsekvenser i forhold til de tiltak som gjeldende planer legger til rette for. Formingsveileder for Jarlsø fra 2006 som skal være førende for utbygging på Jarlsø legges ved.

**7.Rådmannens vurdering**
Ny reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 5 er i utgangspunktet en endring av tre gjeldende planer for Jarlsø. Ved utarbeidelse av disse planene er hovedgrepet i planen vurdert grundig. Forslagsstiller har i sin planbeskrivelse tatt for seg alle endringene og disse er belyst og visualisert godt. Det er utarbeidet skisser som viser nye høyder og ny utforming av bebyggelsen som er vedlagt saken.

*BB1*
Rådmannen har ikke gått inn på BB1 i dette saksfremlegget da denne delen av planområdet ble vurdert i mindre endring av detaljregulering for Jarlsø, byggetrinn 3 og 4, PlanID 0704 20110033. Forslagsstiller ble anbefalt å la ny plan ta opp i seg denne endringen, derfor er den en del av nytt planforslag for byggetrinn 5 på Jarlsø.

*Bebyggelsen innenfor planområdet*
Bebyggelsen innenfor planforslaget, BB2 – BB4 foreslås endret noe i forhold til plassering, utforming, materialvalg, farger og høyder i forhold til det gjeldende plan viser. Det er lagt vekt på tilhørlighet til kystlandskapet og Jarlsøs identitet som industriøy med hensyn til farger og materialer. Utforming og plassering av byggene er gjort for å legge til rette for gode solforhold for boligene, uteoppholdsarealene og lekeplassen. Det er viktig å skjerme uteoppholdsarealene og lek for vind. Spesielt er dette viktig da uteoppholdsareal og lekeplassene skal legges til rette for bruk gjennom hele året. Vind fra nord/øst er fremherskende vindretning om vinteren og det at byggene skjermer er spesielt viktig her.

*BB2*
Her legges ny bebyggelse som et vinkelbygg som stiger fra 2 etasjer opp til 3 på hoveddelen av bygget. I dette området er høydeøkningen på deler av bygget på 30 cm. Bebyggelsen er organisert slik at flest mulig leiligheter for optimale sol- og utsiktsforhold og at uteområdene får god skjerming mot vind. Den lange fasaden mot vannet sikrer le for områdene bak og anses å ha en dempet virkning på grunn av farger, begrenset høyde og grønne tak.

*BB3 og BB4*
Innenfor BB3 og BB4 foreslås det at det etableres 5 blokker med forskjellig høyder.

- Høyden på bygget i 3 etasjer vil være c+14,3 på laveste gesims og cote+15,5 på høyeste gesims.
- Høyden på bygget i 5 etasjer vil være c+20,3 på laveste gesims og c+21,5 på høyeste

gesims.

- 3 bygg foreslås med en høyde på 4 etasjer, laveste gesims c+17,3 og høyeste gesims på c+18,5.

Høyeste gesims er angitt for å kunne etablere pulttak på byggene for å skape variasjon i området.
Gjeldende plan hjemler 4 etasjer for området, cote + 17. Det sikret et gjennomgående grøntdrag i området som gir sikt og gangmulighet frem til sjøen. Det er også lagt til rette for et område for parsellhager (PH) her som skal være felles for alle boligene på Jarlsø.

*KBA/KT*
Innenfor KBA legges det til rette for etablering av boliger på toppen av vestre del av eksisterende bygg. Dette medfører en økning av byggehøyden på 1,8 m. Slik rådmannen ser det vil det ikke få konsekvenser for utsikt og lys til eksisterende boligbebyggelse. Ny arealbruk innenfor KBA og KT gir en mer fleksibel bruk av områdene. Bruksarealet innenfor KT opprettholdes. For KBA utvides bruksarealet med 1700 m2 for å kunne tilrettelegge for boliger her. Forretningsarealet innenfor dette området settes til 800m2, i gjeldene plan var det uklart hvor stor forretningsformålet egentlig kunne være. Rådmannen mener at planforslaget rydder opp og klargjør arealbruken innenfor disse to byggeområdene.

*Generelt om bebyggelsen*
Rådmannen mener at planforslaget svarer godt på estetisk tilpasning til landskap og som historieforteller når det gjelder materialer og farger. Det bør gis rom for en endret bebyggelsesstruktur og arkitektur for ny bebyggelse som skal etableres nå. Justering av høyder som vist i planen vil få små konsekvenser for utsikt for bakenforliggende bebyggelse mot vest. Dette er visualisert på vedlagte skisser.

En utbygging som foreslått i reguleringsplanen med endrede høyder vil etter rådmannen syn ikke bli til større hinder for utsikt og lys for tilgrensende bebyggelse enn hva gjeldende reguleringsplan hjemler. Foreslått ny bebyggelse vil heller ikke forringe verdien til eksisterende boliger i området.

Det er lagt vekt på at den bebyggelsen som er mest eksponert mot sjøen skal være 3 etg og ha farger som gjenspeiles i skjærgården.

*Lek, oppholdsarealer og offentlige friområder*
Planforslaget sikrer gode forbindelser ut til friområdene langs vannet i øst og legger bebyggelsen slik at det etableres siktlinjer til sjøen fra sentrale deler av øya.
Planforslaget sikrer etter rådmannens syn gode offentlige friområder. Det er lagt til rette for store grønne utomhusområder og lekeplasser. Lekeplassene er vist med ca. 150 m2 for hvert felt, dette er en økning på 50 m2 i forhold til det gjeldende plan hjemler. Det er i tillegg vist en områdelekeplass syd for BB2 for å møte kravet i kommuneplanens arealdel, dette kravet ligger ikke inne i gjeldende plan.

Uteoppholdsareal og lek for boligene er mindre en kravene satt i kommuneplanens arealdel men det forholder seg til det opprinnelige kravet i gjeldende plan. Forslagsstiller poenterer at tilgang til lek og uteoppholdsarealer på Jarlsø må ses under ett, da de enkelte delplaner inneholder fellesområder/friområder som er felles for hele øya. Det er lagt til rette for 14 opparbeidede lekeplasser/nærmiljøanlegg i tillegg til badeplasser og friområder. Alle boligområder har tilgang på en nærlekeplass i umiddelbar nærhet og nærmiljøanlegg som ligger sentralt på øya. Forslagsstiller vurderer derfor at

lekeplassdekningen for alle boligområdene er veldig god og med høy kvalitet. Det er godt tilrettelagt for naturopplevelser, rekreasjon og trim.

Det er fokus på kvalitet innenfor både uteoppholdsarealene og lekeplassene og dette er sikret i bestemmelsene og visualisert i vedlagte landskapsplan datert 08.03.18. Denne skal være førende for utarbeidelse av utomhusplanen som skal legges ved rammesøknaden. Rådmannen mener at krav i bestemmelsene til det enkelte felt, samt krav til opparbeidelse av friområdet F1-F3 langs vannet i øst og etablering av nærmiljøanlegg F4 sentralt på øya med krav til høy standard gir et meget godt tilbud til beboere på øya.

Vest for BB4 er det regulert inn areal til parsellhage (PH) som skal være felles for alle boligene på Jarlsø.

Planforslaget legges til rette for etablering av tilgang til sjøen, i form av en værbestandig trapp, i område BAD ved moloen innenfor friområde F1. Dette vil gi en mulighet for bading i dette området. Det er pekt på at det bør følges opp med prøver av vannkvaliteten i området.

*Økt antall boliger*
Det er pekt på økning av antall boenheter innenfor planområdet i innkomne merknader. Planforslaget medfører en økning på 30 boliger, ved å legge til rette for etablering av 15 boliger på toppen av KBA og ved å innlemme området som var regulert til industri/lager i gjeldende plan i boligområde BB2. I Husvikområdet ligger det ikke inne fremtidige boligområder i kommuneplanens arealdel. Boligutbygging i dette området vil måtte skje gjennom fortetting som er en viktig føring for boligutvikling i Tønsberg kommune. Rådmannen mener at øya tåler en økning av 30 boliger uten at dette medfører vesentlige konsekvenser for bla. mertrafikk, støy og bruk av grøntområdene. Det vil heller ikke være utslagsgivende for om det må etableres ny skole i dette området.

*Parkering*
Parkeringskravet tilknyttet boligområdene BB1-BB4 forholder seg til opprinnelige planer for området. Parkeringskravet knyttet til KBA og KT er i overensstemmelse med kravet i kommuneplanens arealdel.

Det er anlagt bakkeparkering i området i dag som tilbyr 142 oppmerkede p-plasser. Disse parkeringsplassene vil dekke behovet for parkering tilknyttet kontor, forretning og bolig innenfor KBA og KT, som vil være på ca.125 plasser (da er det regnet 100% kontor innenfor K/T). Når det eksempelvis gjelder parkeringskravet til salg av lystbåter/småbåter er dette i utgangspunktet på 48 plasser, dette kan synes å være alt for høyt i forhold til et reelt behov. Forslagsstiller påpeker at det kun er mindre deler av parkeringsplassen som benyttes daglig. Rådmannen mener derfor at parkeringsplassen har rom for sambruk av parkering for enkelte funksjoner. Det er fra rådmannens side ikke ønskelig å etablere mer parkering her og parkeringskravet anses med bakgrunn i dette som sikret gjennom bestemmelsen, § 3.11, til planforslaget.

*Byggegrenser mot sjø*
Planen foreslår å endre byggegrenser mot sjø i forhold til byggegrensene slik de ligger i arealdelen. Byggegrensene ble i forrige revisjon av arealdelen fastsatt på bakgrunn av gjeldende reguleringsplan med vist utforming og bebyggelsesstruktur mot vannet. Klimatiske forhold med fremherskende vindretning fra nord/øst om vinteren er etter rådmannens syn grunnleggende for å skjerme uteoppholds- og lekearealer i område BB2. Planforslaget viser hvordan dette kan gjøres ved å legge bygget som en skjerm mot

vannet. Det er en forutsetning at byggegrensene mot sjø endres for å muliggjøre en slik løsning. En endring av grensene, som vist på vedlegg til saken, gir ingen reduksjoner av arealer til grønnstruktur og friområde i dette området. Slik rådmannen ser det opprettholdes allmenhetens tilgang til og mulighet for opphold ved sjøen og en endring som foreslått kan anbefales.

*Solforhold*
Solstudie for midtsommer og høstjevndøgn viser at alle boligområdene har tilgang på uteoppholdsarealer med gode solforhold. Friområde og kyststi langs østsiden av Jarlsø har gode solforhold. Den nordligste delen av friområdet får noe skygge på kvelden ved midtsommer og på ettermiddagen ved høstjevndøgn.

*Konsekvensutredning*
Det er pekt på kravet til konsekvensutredning jf. KU-forskriften. i innkomne merknader. Det er vurdert at dette kravet ikke slår inn ved utarbeidelse av plan for 5 byggetrinn på Jarlsø. Det er gjort en konkret vurdering i forbindelse med endring av byggegrenser mot sjø jf. punktet over.

*Skolekapasitet*
Ved detaljregulering for Jarlsø, byggetrinn 3 og 4 i 2011 ble det ikke stilt krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny skole. En økning av boligtall med 30 boliger er ikke utslagsgivende i forhold til skolekapasiteten i denne delen av kommunen. Rådmannen mener det heller ikke er rimelig å stille rekkefølgekrav til etablering av ny skole i plan for Jarlsø byggetrinn 5.

*Rekkefølgebestemmelsene*
Rekkefølgebestemmelser i gjeldende plan er fulgt opp i planforslaget med hensyn til etablering av:
-Friområde F1 – F3.
-Nærmiljøanlegg F4 (innenfor PlanID 0704 20110033).
-Kjørevei (KV1-KV3) inkludert beplantning langs Jarlsøveien
-Gang-/sykkelvei (GS1-GS4)
-Allmenn tilgjengelig turvei (TV1)
Før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 1 innenfor BB2, BB3, BB4 og KBA skal disse være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Jf. § 11.2.

*Krav i rekkefølgebestemmelsene til tidligere vedtatte planer for Jarlsø*
Det er uklarheter knyttet til F1 i reguleringsplan for Jarlsø byggetrinn 3 og 4, innenfor PlanID 0704 20110033, når det gjelder gjennomføring av tursti fra F5 og opparbeidelse av dypvannskai. (F5 ligger innenfor plan for Jarlsø PlanID 0704 52010).Tursti og dypvannskai er ikke overtatt av Tønsberg kommune. Disse forholdene må klarlegges frem til 2.gangsbehandling av planforslaget.
Det må da vurderes om det skal innarbeides rekkefølgekrav knyttet til disse forholdene i reguleringsforslaget.

*Oppsummering*
Ved utarbeidelse av planforslaget har forslagsstiller forholdt seg til rådmannens føringer. Rådmannen mener planforslaget i hovedsak gjenspeiler gjeldende planer for Jarlsø. Endringene som er beskrevet har ikke de store konsekvensene for området som helhet eller for de som bor på Jarlsø i dag. En utbygging av området og opparbeidelse av grønnstruktur i henhold til planforslaget er et pluss for øya da det i dag ligger store ubearbeidede områder her. En ferdigstillelse av nærmiljøanlegget F4 og friområdet F1-F3

langs sjøen vil etter rådmannens syn bidra til økt bokvalitet og verdi for boligområdene som helhet.

**8.Alternative løsninger**
Ingen.

**9.Økonomiske konsekvenser**
Driftskostnader for å holde grøntanlegg og lekeplasser i drift på Jarlsø pr. år er på ca. kr. 50.000,-.
Driftskostnader forbundet til kjøreveier og g/s-veier er på ca. kr. 35.000,-
**Totalt ca. kr. 85.000,-**

**10.Konsekvenser for næringsutvikling**
Ikke vurdert.

**11.Helse- og miljøkonsekvenser**
*Friluftsliv*
Store deler av de sjønære arealene på syd og østsiden av Jarlsø er planlagt til offentlige friarealer. Ikke alt er etablert enda men arealene syd på øya og er mye brukt av beboere på Jarlsø og ellers i Husvikområdet.

*Støy*
Det er gjennomført utredning av støyforhold i rapport datert 09.05.2011 i forbindelse med planer om utbygging for felt 1, 2, 3 og 4. De mest støyutsatte delene av planlagte bygg vil tangere gul støysone. Støyen kan reduseres med støyskjermede balkonger med tett rekkverk. Rapporten er vedlagt saken. Rådmannen mener at støyforholdene er godt belyst og at en økning på 30 boliger innenfor området ikke vil være utslagsgivende i forhold til støy.

*ROS-tema*
Det er utarbeidet ROS analyse datert 03.01.17 som er vedlagt saken.
Innenfor planområdet er det registret forurenset grunn. Kjente deponier er vist med hensynssone i reguleringsplanen og det er satt krav i bestemmelsene at det skal utarbeides prøvetakingsprogram for hele planområdet og det skal utarbeides tiltaksplan som skal forelegges Fylkesmannen og kommunen. Rådmannen mener det ikke er avdekket forhold som vanskeliggjør utbygging av området.

*Grunnforhold*
Geoteknisk rapport, datert 08.12.2017, dokumenterer at områdestabiliteten for planområdet er tilfredsstilt. For øvrig er krav til dokumentasjon innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 3.8 og 11.1. Rapporten er vedlagt saken.

**12.Konsekvenser for folkehelse**
På bakgrunn av rådmannens vurdering knyttet til støy, god tilgang til nære rekreasjonsareal, trafikksikkerhet samt gode uteoppholdsarealer innenfor planområdet anser rådmannen hensynet til folkehelse å være ivaretatt.

**13.Konsekvenser for barn og unge**
Når det gjelder hensynet til barn og unge er krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser innarbeidet i planen. Det er store offentlige friområder og badestrand på Jarlsø. Det er etablert g/s-vei i området og fortau frem til rundkjøring i Husvikveien. Derfra er fortauet ført frem til Fagersandveien som er en mindre trafikkert veg og som leder opp til Husvikveien

hvor det er etablert opphøyd fotgjengerfelt over til g/s-veien som fører fram til Husvik skole. For ungdomsskoleelever er det g/s-vei langs Jarlsøveien og frem til Narverødveien med trygg forbindelse gjennom skogen nordover til Presterød ungdomsskole. Rådmannen mener at hensynet til barn og unge er godt ivaretatt.

**14.Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg**
Ingen

**15.Konklusjon**
Med bakgrunn i rådmannens vurdering av planforslaget anbefales planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn. Rådmannen forutsetter at forholdene knyttet til tursti fra F5 gjennom F1 og dypvannskai innenfor F1, klarlegges frem til 2.gangsbehandling av planforslaget.

**16.Videre behandling**
Ved positiv behandling i UBA legges planforslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker før det fremmes for UBA til 2.gangsbehandling med påfølgende egengodkjenning i Bystyret.

**17.Behandlingsgebyr**
Gebyret regnes ut i henhold til kommunens gebyrregulativ for 2017.
Det kreves ikke gebyr for området BB1 med UA1 da dette er gebyrbelagt i endring vedtatt 03.03.2017.
Gebyr etter planområdets størrelse, 52940m2. Varenummer 1113 kr. 277 665
Gebyr etter bebyggelsens areal (BRA) 10000-20000m2. Varenummer 1125 kr. 159 930,-
Godskrevet gebyr fra oppstartsmøte. Varenummer 1109 - kr. 43 120,-

**Kr. 394 475,-**

Tønsberg,20.03.18

Geir Viksand
rådmann

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder