

Mester Eiendom Tønsberg AS



**Endring av reguleringsplan for
del av Skarphagaveien med omgivelser**

Planbeskrivelse
PlanID: 3911 264-E1

19. januar 2026

SPIR

Prosjektnummer: 27390

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:
01	19.01.2026	Planbeskrivelse til varsling	JWG

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG INNLEDNING	3
1.1	Innledning	3
1.2	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.3	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.4	Utbyggingsavtaler	3
1.5	Konsekvensutredning.....	3
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
2.1	Overordnede planer.....	4
2.2	Statlige planretningslinjer	4
2.3	Gjeldende reguleringsplaner	5
2.4	Tilgrensende planer	5
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	6
3.1	Planforslagets hovedidé og grep	6
3.1.1	Arealoversikt reguleringsformål	6
3.2	Planavgrensning	6
3.3	Begrunnelse for endringen	7
3.4	Endring i plankart.....	7
3.5	Endring i bestemmelser.....	8
3.6	Bebyggelsens plassering og utforming	9
3.6.1	Grad av utnyttning	9
3.6.2	Bebyggelsens høyde.....	9
3.6.3	Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap.....	10
3.7	Uteoppholdsareal.....	10
3.8	Bil- og sykkelparkering	11
3.9	Trafikkløsning.....	11
3.9.1	Kjøreadkomst.....	11
3.9.2	Utforming av veier	11
3.9.3	Trafikksikkerhet.....	11
3.9.4	Kollektiv	11
3.10	Plan for avfallshåndtering	11
3.11	Plan for teknisk infrastruktur	12
3.12	Naturmangfold	13
3.13	Landbruk	13
3.14	Grunnforhold.....	13
3.15	ROS-sjekkliste.....	14
3.16	Konsekvenser for naboer/planområdet.....	14
3.17	Alternative løsninger	14
4	VEDLEGG	14

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 Innledning

Spir arkitekter AS er engasjert av Mester eiendom Tønsberg AS for å bistå med endring av reguleringsplan.

I medhold av Plan- og bygningsloven § 12 – 14 varsles det at Spir arkitekter AS igangsetter arbeid med endring av reguleringsplan for del av Skarphagaveien med omgivelser.

Endringen foreslås behandlet med forenklet prosess jf. Pbl. § 12 – 14 2. og 3. ledd.

1.2 Bakgrunn for planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å endre arealformål og formålsgrenser for å legge til rette for etablering av nye boenheter. Området ligger mellom to eksisterende boenheter hvor det i dag er etablert en adkomstvei til friluftsområde. Det legges til rette for å endre trase på adkomstveien, slik at det kan fortettes med nye boenheter i et allerede eksisterende boligfelt. Adkomstveien til friluftsområde vil også være adkomst til boligene.

Oppstartsmøte ble gjennomført 5. mars med planavdelingen i Færder kommune.

1.3 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller:

Mester Eiendom Tønsberg AS, Kilengaten 31, 3117 Tønsberg

Kontaktperson: Geir Ove Johannessen, mob.: 91348376, e – post: geirove@mesterhus-tbg.no

Plankonsulent:

Spir Arkitekter AS, Tollbodgt. 22, 3111 Tønsberg

Prosjektansvarlig: Jonas Wøhni Grytnes, mob.: 902 77 026, e-post: jonas@spir.no

Eierforhold:

Gbnr.	Hjemmelshaver	Informasjon
10/64	Privatperson	Del av utbyggingseiendommen - vest
11/1	Færder kommune	Friluftsområde
11/24	Ekly eiendom AS	Del av utbyggingseiendommen - øst
155/104	Færder kommune	Skarphagaveien

Det er rekvirert for kartlegging av grenser på gbnr. 10/64, 11/1 og 11/41. For gbnr. 10/64 er eiendommens grensepunkter i matrikkelen nøyaktig målt med kikkert i 1995, jf. matrikkelen, og grensene for gbnr. 10/64 er nå registrert som sikre. For gbnr. 11/1 og 11/41 ble det gjennomført oppmålingsforretning 02.09.25, hvor det ble kartlagt oppdaterte eiendomsgrenser. De nye eiendomsgrensene er benyttet i plankart.

1.4 Utbyggingsavtaler

Rutinemessig varsles mulig utbyggingsavtale.

1.5 Konsekvensutredning

Tiltaket vurderes å ha ubetydelig konsekvens for samfunnssikkerhet, miljø og samfunn. Det utarbeides forenklet ROS-analyse med sjekkliste for identifisering av risiko- og sårbarhetsforhold.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede planer

Området er avsatt som nåværende boligbebyggelse og ligger innenfor bestemmelseområde #22, som tar for seg parkeringsplass sone 2. Deler av planområdet, som tar for seg friområde i sør, er omfattet av hensynssone for ras- og skredfare. Endringen er i tråd med gjeldende kommuneplan.



Figur 2.1: Gjeldende kommuneplan med planavgrensning markert med rød stiplet linje (Vestfoldkart).

2.2 Statlige planretningslinjer

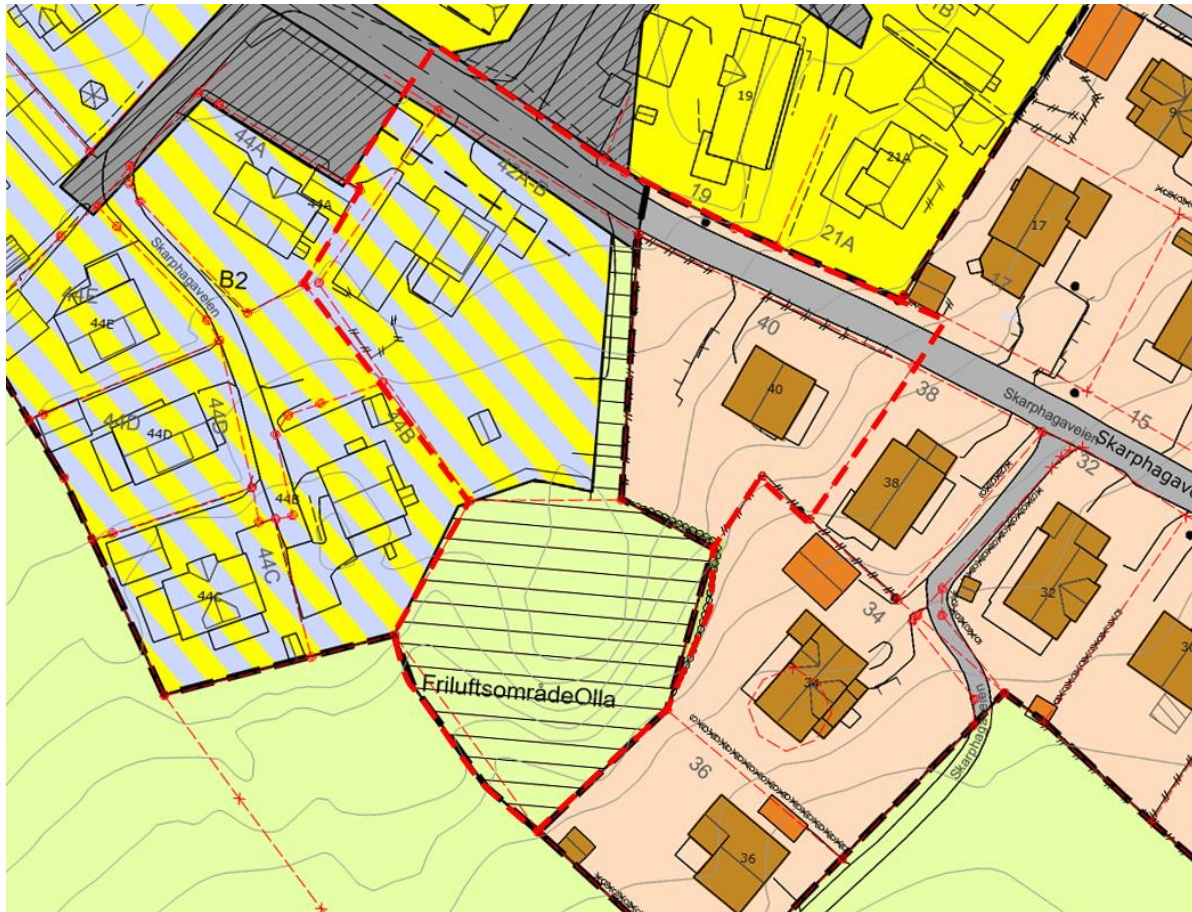
Følgende regionale og statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer skal legges til grunn for videre planarbeid:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
- Regional klimaplan for Vestfold
- Universell utforming
- Støy T-1442/2021

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår delvis innenfor gjeldende reguleringsplan for Skarphagaveien med omgivelser, PlanID: 264, vedtatt 23.04.1997. I denne planen er kun gbnr. 10/64, 11/1 og deler av 155/104 regulert, mens gbnr. 11/24 er utenfor planens avgrensning. Gbnr. 10/64 er regulert til bolig/forretning. Adkomstveien til friluftsområdet inngår i gbnr. 10/64 og er avsatt til friluftsområde med en bredde på 4 meter.

Endringen vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan, samt utvide mot uregulert del av gbnr. 11/24 og 155/104 (Skarphagaveien).



Figur 2.2: Gjeldende reguleringsplaner med planavgrensning markert med rød stiplet linje (Vestfoldkart).

2.4 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Skarphagaveien med omgivelser grenser til følgende planer:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
170	Landbruksplan nr. 5, Del B, Ekenes-Øhre	11.03.1979

3 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

3.1 Planforslagets hovedidé og grep

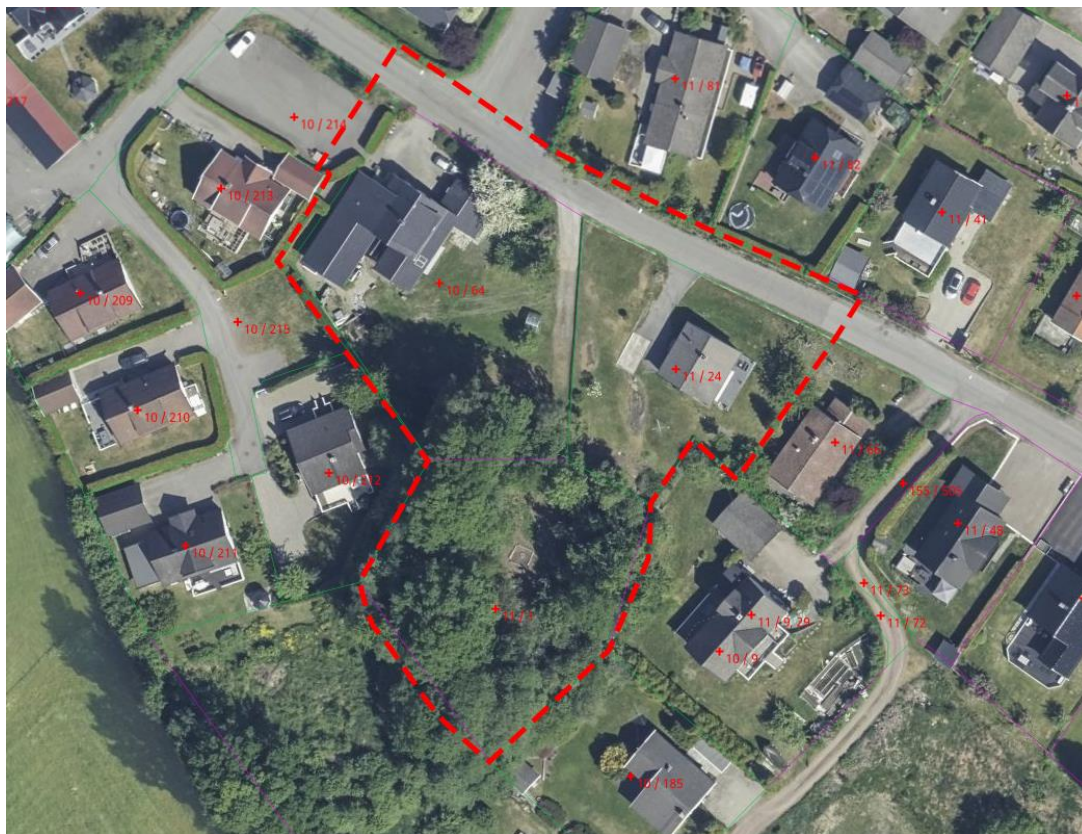
Det skal tilrettelegges for ny boligbebyggelse, hvor planen legger til rette for etablering av 2 nye boenheter. De nye boenhetene planlegges mellom eksisterende boenheter hvor det i dag er etablert adkomstveien til friluftsområde. Det legges til rette for å endre trase på adkomstveien, slik at det kan fortettes med nye boenheter i et allerede eksisterende boligfelt. Det legges også til rette for felles renovasjonsanlegg for samtlige boenheter innenfor planavgrensningen.

3.1.1 Arealoversikt reguleringsformål

Formål		Ca. areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse, frittliggende småhus (BF)	2 680 m ²
	Renovasjonsanlegg (RA)	5 m ²
Samferdsel og teknisk	Kjøreveg (KV)	430 m ²
	Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)	280 m ²
Grønnstruktur	Turveg (TV)	70 m ²
	Friluftsområde (FRI)	1 430 m ²
	Grønnstruktur kombinert med andre angitte formål (GAA)	170 m ²
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	LNFR (LNFR)	60 m ²
Sum		Ca. 5 130 m ²

3.2 Planavgrensning

Forslag til planavgrensning tar hovedsakelig for seg eiendommene gbnr. 10/64 og 11/24, samt deler av tilgrensende veiareal gbnr. 155/104 og regulert friluftsområde innenfor gbnr. 11/1. Planavgrensningen har et areal på ca. 5 daa.



3.3 Begrunnelse for endringen

Endring er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er del av et større boligfelt og vurderes som aktuelt for fortetting. Området egner seg som utvidelse av boligbebyggelse tilsvarende omkringliggende eiendommer. Planendringen skal endre adkomstvei til friluftsområde, slik at det kan tilrettelegges for ny boligbebyggelse. Det er viktig å erstatte adkomstveien til friluftsområde, slik at en ivaretar de naturlige kvalitetene og tilkomst til lekearealet dette friområde har.

3.4 Endring i plankart

Gjeldende plankart erstattes delvis med nytt plankart som tar for seg gbnr. 10/64, 11/1 og 11/24 med tilgrensende veiareal innenfor gbnr. 155/104. Endringen tar for seg både regulert og uregulert areal. Planen omregulerer deler av formål, og endrer tilhørende byggegrenser og hensynssoner. Regulert adkomstvei til friluftsområde flyttes slik at adkomstveien ligger nærmere eksisterende bolig mot vest, da dette åpner for etablering av boligtomter øst for denne nye adkomstveien.

Det legges til rette for en utnyttelsesgrad på 30% BYA for eksisterende boligbebyggelse, for å videreføre utnyttelsesgrad som angitt i kommuneplanens arealdel. I gjeldende plan er tillatt bebygd areal BYA=25%. Ny bebyggelse innenfor BF1 av settes også med 30%.

Endringen legger til rette for regulerte felt for *boligbebyggelse, frittliggende småhus*, BF1- BF3. BF1 tar for seg deler av gbnr. 10/64 og 11/24. BF1 sikrer etablering av 2 nye boenheter. Byggegrense henviser seg kun mot kjørevei i nord, samt at det ikke tillates tiltak innenfor hensynssonen for naturmiljø, gitt de hule eikene innenfor friluftsområde. Adkomst til BF1 løses fra adkomstveien som utgjør regulert grønstruktur og skal gjøres kjørbær til de nye boligene. Utforming av boligene med tilhørende anlegg og arealer skal følge kvalitetskrav gitt kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

BF2 tar for seg eksisterende bolig innenfor gbnr. 11/24 og avgrenses med nødvendig areal for å sikre tilfredsstillende avstander til eksisterende og planlagt nye boliger.

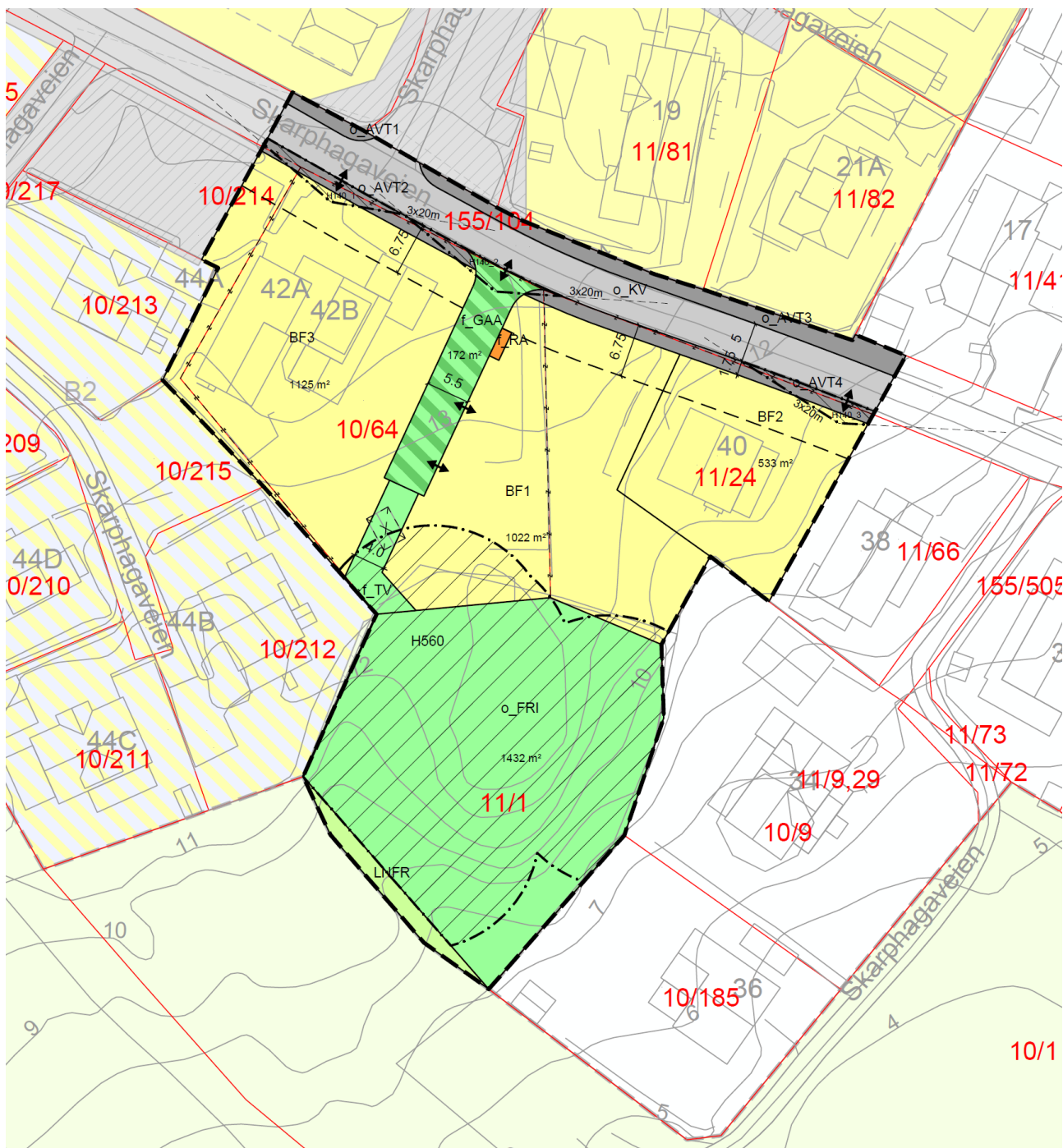
Eksisterende boligbebyggelse innenfor gbnr. 10/64 omreguleres fra formålet for *bolig/forretning* til *boligbebyggelse, frittliggende småhus*, BF3. Ettersom det fortsatt driver virksomhet kombinert med bolig, er det foreslått endringer i reguleringsbestemmelsene som sikrer etablert virksomhet. Det foreslåes å utvide eiendommen utover gbnr. 10/214 for å sikre at del inngår i del av BF3-feltet.

Det avsettes en ny byggegrense som hensyntar 6,75 meter byggegrense fra veikant av Skarphagaveien, grunnet muligheten for å sikre fremtidig fortau. Det er ikke satt byggegrenser internt mellom formålsgrensene, men det forutsettes minimum 8 meter mellom boligene, eventuelt om det etableres brannvegg.

Det reguleres for ny trase for adkomstveien til friluftsområde. Adkomstveien foreslås flyttet til å grense mot tomt i vest. Adkomstveien reguleres med en bredde på 5,5 meter, etterfulgt av 4 meter regulert som adkomst til selve friluftsområde. Innenfor friluftsområdet er det kjent at det er flere hule eiker, som avsettes med sone på 15 meter fra stammen, slik de er registrert i tilgjengelig karttjenester. Disse hensynssonene reguleres inn i plankart og omfatter hovedsakelig friluftsområde og stedvis deler av regulert boligbebyggelse, BF1.

Det avsettes eget areal for renovasjon som skal være felles renovasjonsanlegg for boligene innenfor BF1, hvorav BF2 og BF3 benytter dagens beholderløsning per boenhet.

Skarphagaveien reguleres noe mer detaljert enn i gjeldende plankart. Veianlegget avsettes med regulert kjørevei med 5 meter bredde og annen veggrunn, teknisk anlegg som har en bredde på 1,75 meter.



Figur 3.2: Endret plankart som erstatter deler av gjeldende plankart (Spir arkitekter AS).

3.5 Endring i bestemmelser

Ettersom gjeldende reguleringsbestemmelser er av eldre dato, utarbeides det et samlet dokument som oppdaterer gjeldende bestemmelser, samt at det innarbeides en revisjon med endring av reguleringsplan for Skarphagaveien 40-42.

Bestemmelsene for bolig/forretning videreføres delvis fra gjeldende bestemmelser, men inngår i formål for frittliggende småhus, hvor tidligere forretningsdel sikres ved å tillate småskala tjenesteyting på inntil 20% av boligens bruksareal. Bestemmelsene for friiluftsområde er begrenset i gjeldende bestemmelser, slik at det tilføyes bestemmelser for den bruken den har i dag.

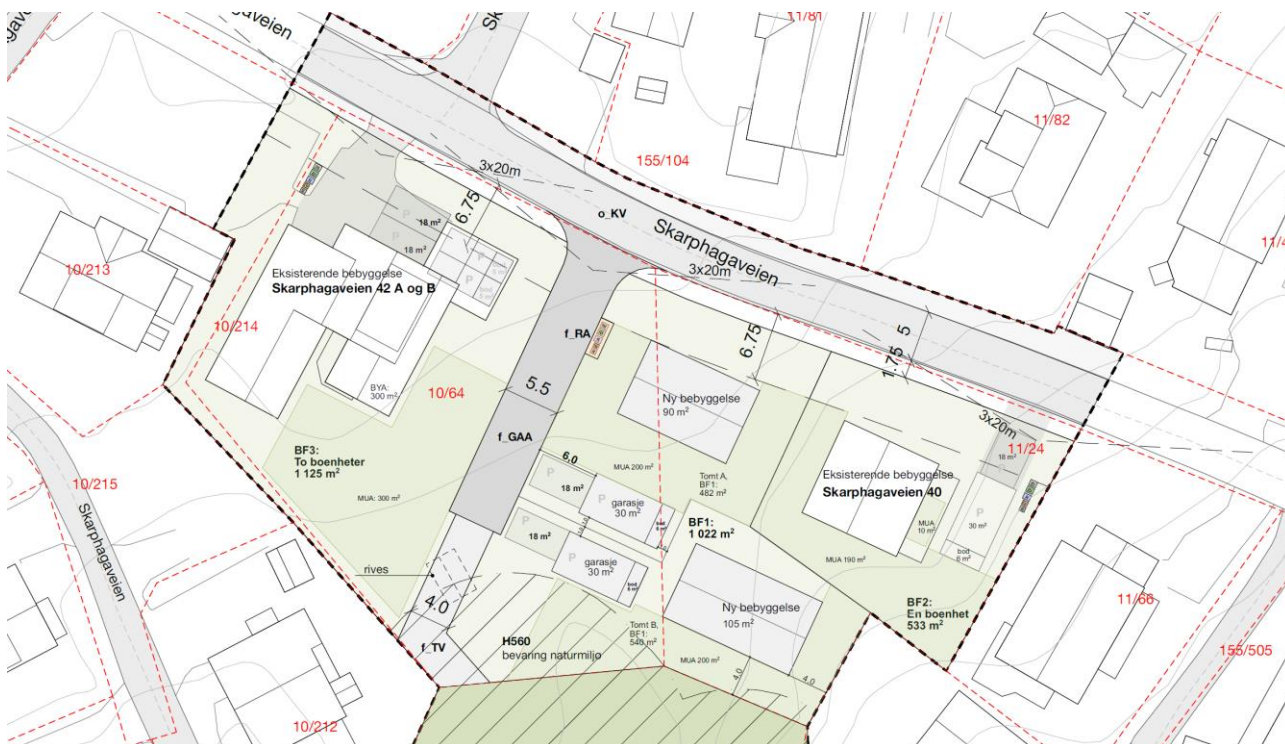
Det settes nye bestemmelser for boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, turveg og grønnsstruktur, samt for hensynssonene. Som standard innarbeides det at det skal dokumenteres for blågrønn faktor på minimum 0,8.

3.6 Bebyggelsens plassering og utforming

Det er som vedlegg til reguleringsendringen utarbeidet forslag med illustrert 2 nye boenheter i form av eneboliger, inkludert eksisterende bebyggelse innenfor planens avgrensning.

3.6.1 Grad av utnyttning

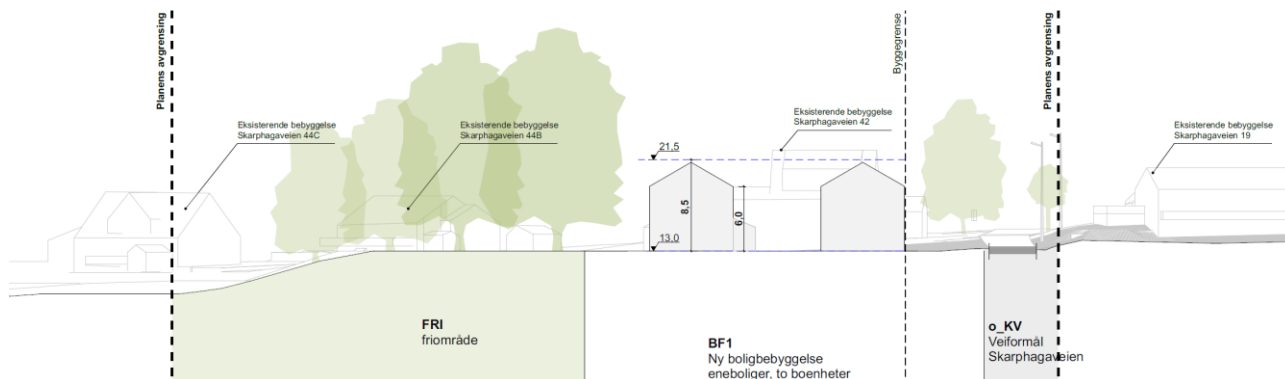
Eiendommen for ny boligbebyggelse har et areal på ca. 1 daa, slik at forslaget kan ivareta en anbefalt minste tomtestørrelse på ca. 500 m². I gjeldende reguleringsplan for *Skarphagaveien med omgivelser* er det i bestemmelsene for byggeområder tillatt bebygd areal BYA = 25%. I kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer jf. 9 a. tillates det utnyttelsesgrad inntil 30% bebygd areal. Det er fornuftig å videreføre denne utnyttelsesgraden. For planforslaget vil ny boligtomt utgjøre totalt 1 022 m², som med en utnyttelsesgrad på 30% BYA vil utgjøre 306 m². Illustrasjonsmateriale viser til inndeling i 2 tomter på størrelse 482 m² og 540 m². Tillatt BYA vil være henholdsvis 144 m² og 162 m².



Figur 3.3: Illustrasjonsplan (Spir arkitekter AS).

3.6.2 Bebyggelsens høyde

Eiendommen for ny boligbebyggelse har en noe skrånende helling ned mot sørøst hvor kotehøyder innenfor eiendommen varierer mellom kote + 14 meter til kote + 10 meter. Selve boligene vil plasseres ca. på kote + 13 meter. Det planlegges for boligbebyggelse med mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 6 meter for saltak, som gir en maks mønehøyde til ca. kote + 21,5 meter. Bebyggelsens høyde synliggjøres i snitt.



Figur 3.4: Snitt sør-nord retning (Spir arkitekter AS).

3.6.3 Tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap

Omkringliggende bebyggelse består av variert boligsammensetting, hovedsakelig frittstående eneboliger, men med variasjon i estetisk form. I stor grad er bebyggelse i nærområdet etablert med saltak.

For ny bebyggelse åpnes det for saltak og byggehøydene tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Det vises til vedlagte snitt som illustrerer høyder for nye og eksisterende boligbebyggelse. Illustrasjonene illustrerer at planlagt bebyggelse vil ha liten innvirkning på landskapet gitt eksisterende boligbebyggelse og skjerming fra vegetasjonen fra friluftsområde.

3.7 Uteoppholdsareal

Ved etablering av eneboliger skal det iht. kommuneplanens bestemmelse § 9.5 sikres minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 200 m². Arealkravet er hentet fra kommuneplanens arealdel 2023-2035.

I illustrasjonsplanen er det foreslått 2 nye eneboliger i tillegg til de eksisterende innenfor eiendommene med henvisning til at uteoppholdsareal på 200 m² er ivarettatt innenfor tomtene. Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersone mot landbruk eller avsatt til renovasjon skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Arealet innenfor 6,75 meter byggegrensen fra vei skal i utgangspunktet ikke være medregnet grunnet at det kan etableres fremtidig fortau. Minimum 50% av minste uteoppholdsareal skal være solbelagt ved 21. mars kl. 15. Det vil si at det er krav om at minimum 100 m² er solbelagt noe som utklipp under dokumenterer.

I kommuneplanens arealdel kreves det nærlekeplass i utbygginger på 6 boenheter eller mer. Ettersom denne planen tilrettelegger for 2 nye boenheter, utløser ikke dette krav til ny nærlekeplass. I gjeldende reguleringsplan for Skarphagaveien med omgivelser er det regulert for friområder/lek og felles lekeområder, samt at denne planendringen inkluderer friområde i sør som grenser til de nye boligene. Det vurderes at planen ivaretar barn og unges interesser gitt eksisterende arealer for lek med umiddelbar nærhet til friområde.



Figur 3.5: Dokumentasjon på minimum 50% solbelagt minste uteoppholdsareal 21. mars kl. 15 (Spir arkitekter AS).

3.8 Bil- og sykkelparkering

Planforslaget legger til rette for parkeringsplasser iht. parkeringskrav gitt i kommuneplanens arealdel. For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplass kan løses på bakkeplan eller i garasje enten frittstående eller i selve boligen. Det er ikke krav om parkeringsplasser for sykkel.

3.9 Trafikkløsning

3.9.1 Kjøreadkomst

Adkomst til tomten er via kommunal vei fra Skarphagaveien (KV). Videre adkomst til de nye boligene planlegges via adkomstveien som utgjør grønnstruktur. Dette vil være en kombinert trase med adkomst til boligene og friområde som kjøreveg og turveg. Formålet har en bredde på 5,5 meter og skal etableres som kjørbare frem til boligene. Videre trase til friområde reguleres som turveg med 4 meters bredde. Eksisterende boliger har direkte avkjørsel fra Skarphagaveien, tilsvarende dagens avkjørsler.

3.9.2 Utforming av veier

Veiareal er tegnet etter dagens senterlinje og veibredde i tråd med kommunens veinormal. Veien er regulert etter veiklasse K45 – Kommunal boligvei hvor asfaltdekke inkludert skulder er totalt 5 meter bredt og sideareal/grøft skal være 1,75 meter. I plankartet er denne utformingen regulert. Regulert løsning tilsvarer også dagens situasjon, som vurderes å fungere bra.

I nordvest reguleres inn kjørevei med kryssløsning mot Skarphagaveien gbnr. 11/22. Planendringen viser en mer detaljert utforming av samferdselsanlegget enn det som ligger til grunn i gjeldende plankart. Avkjørsel skal etableres tilknyttet hver enkelt boligtomt. Frisikt mot Skarphagaveien skal ha frisiktsone på 3x20 meter. Det vurderes at ÅDT er lavere enn 50. Frisikt er iht. kommunens veinormal.

3.9.3 Trafikksikkerhet

Planforslaget tilfører totalt 2 nye boenheter til Skarphagaveien, noe som vurderes å være gi en liten økning i biltrafikk, sett hele boligfeltet i sammenheng. Skarphagaveien er benyttet som skolevei for elever ved Labakken. I referat fra oppstartsmøte fremgår det at Skarphagaveien er registrert fra barnehager som en farlig strekning. Det er 30-sone gjennom Skarphagaveien, og en oversiktlig strekning ved planområdet. Det er også veilys langs Skarphagaveien, hvor det står et veilys rett på motsatt side av Skarphagaveien 40. Det kan enkelte steder vært smalt dersom det kommer 2 møtende biler og at det er myke trafikanter langs vei. Da er det flere steder det er mulig å stå i grønnt langs veien.

Planforslaget legger til rette for tilstrekkelig sideareal og grøfter langs Skarphagaveien som inngår i planområdet, med regulert bredde på 1,75 meter. Utformingen følger kommunens veinormal, samt at det sikres tilfredsstillende friskitlinjer fra avkjørsler som inngår i planen. Planforslaget tar også høyde for fremtidig fortausløsning, slik at det på sikt vil bli en ytterligere bedring av trafikksikkerheten langs Skarphagaveien.

3.9.4 Kollektiv

Det er god kollektivdekning i nærheten av planområdet. Det er 2 bussholdeplasser innenfor en avstand på ca. 300 meter. Bussholdeplass, Øhrebekken, ligger nordøst for planområdet langs Smidsrødveien og bussholdeplassen Skarphagaveien ligger nordvest for planområdet langs Øvre Smidsrødvei. Bussen kjører mellom Torød, Husøy og Tønsberg til sammen seks ganger i timen.

3.10 Plan for avfallshåndtering

Det reguleres inn eget areal for renovasjonsanlegg. Det planlegges for samlet areal for nye boliger som planen legger til rette for. Det blir totalt 2 boenheter som tilknyttes felles renovasjonsløsning, hvor de eksisterende boligene har sin egen beholderløsning. Regulert areal legger til rette for løsning som vist i figur 3.6. Renovasjon planlegges etablert ved adkomstveien til grønnstrukturen, samt at den er plassert utenfor både frisiktsoner og fremtidig fortausløsning. Dette området vurderes å være et naturlig punkt for de tilhørende boligene. Renovasjonsbil vil stoppe langs Skarphagaveien ved tømning.

Boenheter	Beholderløsning: antall beholdere - beholderstørrelse					Totalt antall beholdere
	Matavfall	Papir	Restavfall	Plast-emballasje	Glass/metall emballasje	
1	1 x 140 L	1 x 140 L	1 x 140 L	Sekk	1 x 140 L	4
2	1 x 140 L	1 x 240 L	1 x 240 L	1 x 240 L	1 x 140 L	5

3.11 Plan for teknisk infrastruktur

Det er lagt opp ledninger for vann, avløp og overvann langs Skarphagaveien som ble lagt i 1987. Det er fra kommunen vurdert at det er tilstrekkelig kapasitet på vann- og spillvannsledninger. Nærmeste kum med uttak for slokkevann ligger i krysset ved Skarphagaveien 33 og 35. Det antas å være kulant å koble seg på eksisterende ledningsnett i Skarphagaveien, hvor det er kum rett ved ny innkjøring til de nye boligene. Løsning avklares i forbindelse med byggesøknad.

Overvann planlegges løst iht. 3-trinnsstrategien, hvor overvann skal håndteres på egen eiendom, hvor det ved behov skal fordrøye og forsinke videre avrenning, samt sikre trygge flomveier. Planforslaget legger til rette for hager som egner seg for håndtering av overvann.

Terrenget har helling mot sør mot friområde, og videre mot jordbruksområde som ender mot Øhrebekken som renner ut ved Ekenessundet.



3.12 Naturmangfold

I Naturbase kart er det registrert forekomst av den utvalgte naturtypen hul eik etter *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven*. Det er registrert 6 hule eiker innenfor friområde hvor det er avsatt 15 meter sone. Denne registreringen reguleres inn i plankart med hensynssone for bevaring naturmiljø hvor eksisterende eiketree skal bevares, herunder treets rotsystem. Det skal også unngås forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Hensynssonen avsettes med en radius på 15 meter fra treets stamme og berører deler av boligtomten. Avgrensningen tar for seg registrering i naturbase kart. Det ikke tillates bebyggelse innenfor hensynssonen, men området kan utgjøre del av minste uteoppholdsareal til eiendommen.

Friluftsområde er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Området er beskrevet som en liten skogkledd løkke som er mye brukt av barn og familier i nærområdet, samt skole og barnehage. Området er også ryddet og gjort mer tilgjengelig. Området bevares i sin helhet i forbindelse med planendringen.

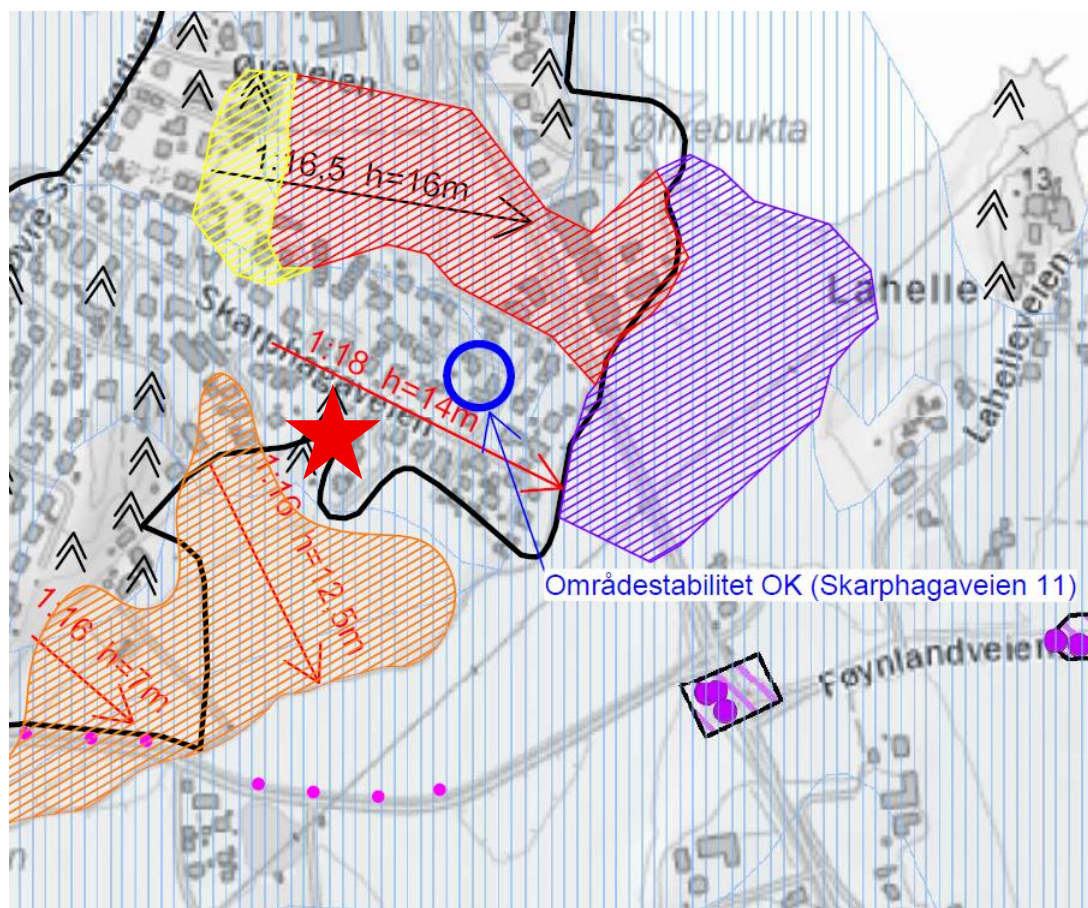
3.13 Landbruk

Reguleringsplanen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, men grenser til dyrkbar mark. Friområdet består av skog og fungerer i seg selv som en buffer da den ligger imellom planlagt ny bebyggelse og den dyrkbare marker. Det vurderes derfor at det ikke vil være behov for å regulere inn buffersone.

3.14 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og løsmassekart viser at det er registrert med fyllmasse og mulighet for marin leire. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for kvikkleire innenfor planområdet, og planområdet inngår i registrering for ingen fare for områdeskred.

Planområdet er klarert av Grunnteknikk AS i rapportene for delområdene 5 og 16, henholdsvis Smidsrød og Ekenes. I plantegningen for område 5, ligger ikke planområdet innenfor aktsomhetsområder eller potensielle faresoner.



Figur 3.8: Plantegning område 5 med planområdet markert med rød stjerne (Grunnteknikk AS).

3.15 ROS-sjekkliste

I forenklet sjekkliste for identifisering av risiko- og sårbarhetsforhold er det vurdert at følgende tema er aktuelt:

Overvann/ urban flom	Overvann må håndteres på egen grunn. Gitt byggegrenser og hensynssoner sikres det store arealer som egner seg for overvannshåndtering. Det avsette krav om redegjørelse for behandling av overvann og om at det skal oppnås en blågrønn faktor på min. 0,8.
Ekstramnedbør	Jf. Klimaprofil Vestfold forventes det økt nedbør med sannsynlig økning av ekstremnedbør.
Risiko og sårbarhet i omkringliggende områder som kan påvirke utbyggingsformålet og planområdet	Frrområdet med registrerte hule eiker gir en begrensning på utbyggingsformålet. Byggegrense følger hensynssone for bevaring av naturmiljø.
Forhold ved utbyggingsformålet som kan påvirke omkringliggende områder?	Tiltaket medfører en begrenset trafikkøkning på eksisterende vei.

3.16 Konsekvenser for naboer/planområdet

Endringen foreslår en fortetning av boligbebyggelse i eksisterende boligfelt. Planendringen vil kun legge til rette for etablering av 2 nye boenheter, og er vurdert å ha ubetydelig konsekvens for miljø og samfunn på grunn av endringens omfang. Området er del av hageareal og adkomst for friluftsområde, som foreslås utnyttet. De nye boligene vil tilordne seg eksisterende bebyggelse i området, for å sikre en helhetlig struktur i boligtype i boligfeltet. Vegetasjonen fra friluftsområde bidrar til å skjerme nye boliger, slik at tiltak gir kun begrensede nærvirkninger for de nærmeste boligene.

3.17 Alternative løsninger

Alternative løsninger til utforming av boligtomtene har vært vurdert i planprosessen. Hovedgrepet er å flytte plassering av adkomstvei til friområde for å tilrettelegge arealer for boligbebyggelse. Plassering av adkomstveien er vurdert å være den mest optimale løsningen for å få til et sammenhengende og hensiktsmessig boligareal. Plasseringen og utformingen avhenger av eksisterende nabobebyggelse som setter føringer for byggegrenser, avstander og utforming. Potensielt alternativ løsning kunne vært å regulere for ett felt for frittliggende småhusbebyggelse, men det er ønskelig å skille mellom areal for eksisterende boligbebyggelse og ny boligbebyggelse. Alternativ kunne også BF1 vært inndelt i 2 separate formål eller med regulert tomtegrense, men det vurderes å være for tidlig å fastsette grense mellom ny boligbebyggelse. Vi har kommet frem til at planendringen som foreslås er mest hensiktsmessig løsning for nødvendig detaljering og begrensning for ny boligbebyggelse.

4 VEDLEGG

PLANDOKUMENTER:

<u>Plankart, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 19.11.2025</u>
<u>Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 19.11.2025</u>
<u>Sjekkliste ROS, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 17.03.2025</u>

ILLUSTRASJONER:

<u>Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 08.01.2026</u>
---	--------------------------

ANNET:

Kopi av varslingsbrev og innkomne uttalelser