



Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon: 33348620
Kommuneutvikling

Detaljregulering for Hogsnes sykehjem - PlanID 0704 20180173 - 2.gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	119/19
Bystyret		

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Hogsnes sykehjem planID 070420180173, datert den 13.05.2019 med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Plankart

1.1 Avkjørsel i sør

Vei/avkjørsel merket SV2 utvides noe lenger mot nord.

1.2 Formål Offentlig – eller privat tjenesteyting OTP

Formål merket OPT får en mindre utvidelse.

1.3 Gang- sykkelvei GS3

Gang- sykkelvei merket GS3 justeres til å følge dagens situasjon.

1.4 Kjørveit KV1

Formål kjørevei merket KV1 deles opp i 2 felt.

KV1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse.

KV2 uten krav til opparbeidelse.

1.5 Fortau F2

Fortau merket F2 endres til gang- og sykkelvei og sideforskyves.

2. Bestemmelser

2.1 Ny rekkefølgebestemmelse

Følgende rekkefølgebestemmelse legges under § 8.3 Brukstillatelse:

Fotgjengerovergang skal opparbeides mellom GS3 og F.

Berørte planer

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer. Planforslaget medfører at deler av følgende reguleringsplaner oppheves:

- Søndre Hogsnes, planede 2013006
- Bjellandhagen, planID 20140097
- Firingen transformatorstasjon, planID 13008

- Fv.303 Jarlsberg travbane – Bekkeveien, planID 20130075
- Bjellandhagen, planID 20140097

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune investerings- og driftsutgifter.

Følgende utgifter er beregnet (i 2018-kroner):

Investeringer

Investeringskostnader på ca. 552 millioner for sykehjemmet og ca. 10 millioner for veien. Dette er 2018-kroner. Finansieres med Husbanktilskudd på ca. kr. 225 millioner og mva-kompensasjon på ca. 110 millioner og eget låneopptak på resten. Det vises til Bystyresak 065/18.

Driftsutgifter bygg

Træleborg sykehjem nedlegges.

Økt drift- og vedlikeholdskostnad er ca. 5,35 millioner pr. år.

Økt behov for driftsmidler til helse for en økning på 39 sykehjemsplasser utgjør ca. 35 millioner kr. pr. år

Drift uteområder

Estimert driftsutgifter kr 200. 000 - 400.000,- pr. år.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 119/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Hogsnes sykehjem planID 070420180173, datert den 13.05.2019 med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Plankart

1.1 Avkjørsel i sør

Vei/avkjørsel merket SV2 utvides noe lenger mot nord.

1.2 Formål Offentlig – eller privat tjenesteyting OTP

Formål merket OPT får en mindre utvidelse.

1.3 Gang- sykkelvei GS3

Gang- sykkelvei merket GS3 justeres til å følge dagens situasjon.

1.4 Kjørevei KV1

Formål kjørevei merket KV1 deles opp i 2 felt.

KV1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse.

KV2 uten krav til opparbeidelse.

1.5 Fortau F2

Fortau merket F2 endres til gang- og sykkelvei og sideforskyves.

2. Bestemmelser

2.1 Ny rekkefølgebestemmelse

Følgende rekkefølgebestemmelse legges under § 8.3 Brukstillatelse:

Fotgjengerovergang skal opparbeides mellom GS3 og F.

Berørte planer

Det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer. Planforslaget medfører at deler av følgende reguleringsplaner oppheves:

- Søndre Hogsnes, planede 2013006
- Bjellandhagen, planID 20140097
- Firingen transformatorstasjon, planID 13008
- Fv.303 Jarlsberg travbane – Bekkeveien, planID 20130075
- Bjellandhagen, planID 20140097

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune investerings- og driftsutgifter. Følgende utgifter er beregnet (i 2018-kroner):

Investeringer

Investeringskostnader på ca. 552 millioner for sykehjemmet og ca. 10 millioner for veien. Dette er 2018-kroner. Finansieres med Husbanktilskudd på ca. kr. 225 millioner og mva-kompensasjon på ca. 110 millioner og eget låneopptak på resten. Det vises til Bystyresak 065/18.

Driftsutgifter bygg

Træleborg sykehjem nedlegges.

Økt drift- og vedlikeholdskostnad er ca. 5,35 millioner pr. år.

Økt behov for driftsmidler til helse for en økning på 39 sykehjemsplasser utgjør ca. 35 millioner kr. pr. år

Drift uteområder

Estimert driftsutgifter kr 200. 000 - 400.000,- pr. år.

Sammendrag:

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nytt sykehjem på Hogsnes. I prosjektet er det planlagt opp mot 120 sykehjemsplasser fordelt på forskjellige brukergrupper. Sykehjemmet skal i tillegg inneholde aktivitetsrom og en liten kafe.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.01.2019 til 15.03.2019. Det har kommet inn 5 høringsuttalelser på planforslaget.

Vestfold fylkeskommune anbefaler kommunen å endre praksis slik at matjordplanene fremover foreligger senest ved offentlig ettersyn. Dette for å lettere kunne sikre kontroll og gjennomføring. Videre viser fylkeskommunen til at det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner etter gjennomført arkeologisk registrering av området.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark etterspør dokumentasjon på vurderinger av grunnforhold.

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planforslaget, men anbefaler kommunen å etablere frisikt i de kryssene for å bedre sikkerheten for myke trafikanter i de kommunale gatene.

Plankonsulent kommer med flere forslag på justeringer av veiformål, samt en mindre utvidelse av byggeformålet.

Nabo i vest har merknader til byggeperioden og hvilke ulemper dette har med tanke på trafikk og støy.

Innspillene fra regionale myndigheter og nabo er tatt til orientering og/eller svart ut. Endringsforslagene fra plankonsulent er i hovedsak tatt til følge, bortsett fra ønsket om fritakelse på rekkefølgekrav for opparbeidelse av krysset «lille» Bjellandveien x Bjellandveien og rekkefølgekrav til opparbeidelse av parkering.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

Vedlegg:

Plankart

Eierform

Bestemmelser 13.05.2019

Planbeskrivelse

Landskapsplan

Matjordplan

Underskrevet avtale matjordplan

Plankart Hogsnes uttalelse til høring 070319

Detaljregulering for Hogsnes sykehjem - planid 0704 20180173 - 1. gangsbehandling

Dokumenter i saksmappen:

06.03.2019 Norconsults uttalelse til Offentlig ettersyn for planid 0704 20180173

01.03.2019 Detaljregulering for Hogsnes sykehjem - planid 0704 20180173 - uttalelse

Innledning – hva saken gjelder:

Saksfremlegg fra 1.gangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget som en del av planforslaget. Rådmannen henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

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

Kortversjon fra 1.gangsbehandling

Norconsult AS fremmer på vegne av Tønsberg kommune ved virksomhet for Eiendomsutvikling detaljregulering av Hogsnes sykehjem, planID 070420180173. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av nytt sykehjem på Hogsnes. I prosjektet er det

planlagt opp mot 120 sykehjemsplasser fordelt på forskjellige brukergrupper.

Sykehjemmet

skal i tillegg inneholde aktivitetsrom og en liten kafe.

Planområdet ligger på Bjelland, ca. 5 km til Tønsberg sentrum. Planområdet er ca. 32 dekar

grenser til større næringsbebyggelse i nord, Bjellandveien i nordøst og øst, skogsområder i

sør og Hogsnes barnehage og tidligere Hogsnes skole samt enkelte boliger i vest.

Bjellandveien er stengt for gjennomkjøring av personbiltrafikk (bussluse). Planområdet består

i hovedsak av en åpen gresslette, samt en opparbeidet ballbinge og asfaltert fotball/basketballbane.

Bygget er delt opp i forskjellige bygningskropper for de ulike bogruppene som går ut fra «sentralgaten» som samler og forklarer byggets organisering. Den oppdelte bygningskroppen bryter ned det store volumet til en menneskevennlig målestokk og gjør anlegget mindre institusjonspreget. Rådmannen mener planforslaget har god utforming og at dette er tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Det oppdelte bygget med atrium- og halvatriumløsninger åpner opp for spennende rom mellom husvolumene noe som gir god dialog mellom det som skjer inne og ute.

Uteområdene er offentlige og det er en intensjon om at uteområdene skal brukes av alle, uavhengig av alder, funksjonsfriskhet, om du er beboer eller nabo. Dette skal være med på å

skape aktivitet for de som bor der og for befolkningen for øvrig. Rådmannen mener planforslaget viser gode uteoppholdsareal og at dette er tilstrekkelig sikret i planforslaget.

Planområdet for Hogsnes sykehjem overlapper detaljregulering for FV. 303 Jarlsberg travbane – Bekkeveien, planID 20130075 (Hogsnes tunnelen). Plan for Hogsnes sykehjem vil oppheve deler av plan for denne planen, som i praksis vil bety at en ikke kan bygge Hogsnes tunnelen etter denne planen. Rådmannen har klarert dette med Statens vegvesen

som sier at utbygging av Hogsnes tunnelen uansett ikke vil bli gjennomført etter denne planen da det har kommet strengere sikkerhetskrav til bygging av veitunnel enn det som ble lagt til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan for Hogsnes tunnelen.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut på høring jf. rådmannens innstilling.

Rettslig grunnlag

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

Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2. Krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Politisk behandling

Detaljregulering av Hogsnes sykehjem , planID 070420180173, ble 1. gangsbehandlet i UBA 25.01.2019, sak 007/19

Følgende vedtak ble fattet:

Forslag til detaljregulering av Hogsnes sykehjem datert 12.12.2018, PlanID , 070420180173

legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Til 2. gangsbehandling

- Foreligge godkjent matjordplan.*
- Foreligge beregnet driftsutgifter for uteområde/parkareal.*

Planforslaget medfører deler av følgende reguleringsplaner oppheves:

- Søndre Hogsnes, planID 2013006*
- Bjellandhagen, planID 20140097*
- Firingen transformatorstasjon, planID 13008*
- Fv.303 Jarlsberg travbane – Bekkeveien, planID 20130075*
- Bjellandhagen, planID 20140097*

Det delegeres Rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer.

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune følgende utgifter (alt i 2018-kroner):

Investeringer

Investeringskostnader på ca. 552 Mill for sykehjemmet og ca. 10 millioner for veien. Dette er 2018-

kroner. Finansieres med Husbanktilskudd på ca. kr. 225 Mill og mva-kompensasjon på ca. 110 millioner og eget låneopptak på resten. Det vises til Bystyresak 065/18.

Driftsutgifter bygg

Træleborg sykehjem nedlegges.

Økt drift- og vedlikeholdskostnad er ca. 5,35 millioner pr. år.

Økt behov for driftsmidler til Helse for en økning på 39 sykehjemsplasser utgjør ca. 35 millioner kr.

pr. år

Drift uteområder

Foreløpig driftsutgifter er ikke oppgitt.

Oppfølging av vedtaket

- Matjordplanen er utarbeidet og godkjent av kommunens landbrukskontor. Planen ligger som vedlegg i saken.
- Driftsutgifter for uteområde er oppgitt i rådmannens innstilling.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.01.2019 til 15.03.2019. Det har kommet inn 5 høringsuttalelser på planforslaget. Under er høringsuttalelser referert og kommentert av rådmannen.

Torhild B. og Helge Jørgen Wiik Bjellandvn. 36 I brev fra (ikke datert)

Som nærmeste nabo til dette prosjektet er vi meget spent på den praktiske gjennomføringen av prosjektet. Vi ser for oss en stor belastning for vår eiendom mht. infrastrukturen i byggeperioden.

Hvordan har kommunen tenkt å avvikle trafikken i byggeperioden, skal den kjøres opp Bjellandveien på et veinett som er hardt belastet allerede, og dessuten i dårlig stand. Svake veikanter og trangt?

Vi håper at det ikke blir gjennomkjøring der hvor busslusa er i dag.

Bjellandvn/Skogroveien. Vi var på infomøtet som kommunen holdt på Vear og det hele så veldig greit ut med varelevering/personalparkering fra østsiden(skogrovn.) og besøkende fra vestsiden, Bjellandvn.

Vi håper at kommunen tenker godt på de trafikale spørsmålene som dukker opp, og løser det til det beste for oss, og miljøet .

Vi vil også beklage at åsens beste og største lekeområde for barn og ungdom blir byggd ned. Dette er et fint område som blir benyttet av alle til rekreasjon og lek.

Rådmannens kommentar

Bygge- og anleggsperioden vil være en belastning for tilgrensende naboer gjennom byggearbeider og anleggstrafikk på offentlig vei. Dersom veier midlertidig må stenges eller delvis stenges, vil dette tas opp med veieier. Naboer vil bli holdt løpende orientert om byggeprosessen.

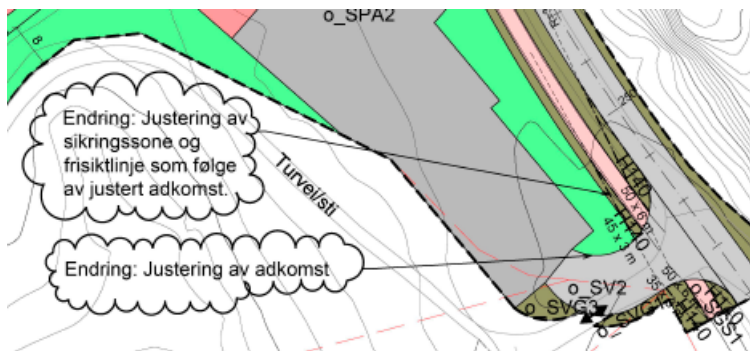
Foreløpig er det ikke aktuelt å fjerne busslusa. Ny vurdering vil eventuelt skje når ny fastlandsforbindelse til Nøtterøy er bygget.

Tiltaket vil føre til at grøntarealet vil bli redusert, men planforslaget vil legge til rette for at det også skal være lek og opphold for barn og unge også når sykehjemmet er bygget.

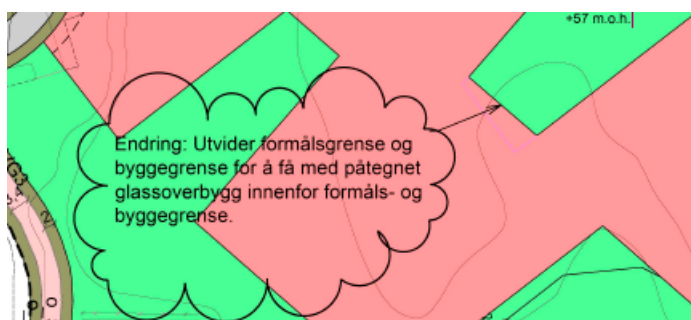
Norconsult AS i brev datert 06.03.2019.

Se vedlagt plankart med kommentarer for forslag til endringer og planbestemmelser med forslag til endringer merket med rødt. Under er en kort beskrivelse av hvorfor det er foreslått endringer i plankart/bestemmelser:

- 1. Det er foreslått å justere adkomsten i sør som følge av ledningsnett til Firingen trafostasjon . Ved å justere adkomsten vil det være mulighet for å gjøre endringer /vedlikehold på ledninger uten at avkjørsel sperres. Som følge av forslaget om å justere adkomsten justeres også siktlinje/sikringsssone i tilknytning til adkomsten.*



2. Forslag om å utvide byggegrensen og formålsgrensen til formålet offentlig eller privat tjenesteyting (OPT) er for å få med påtegnet glassoverbygg innenfor formåls - og byggegrense. Arkitekt har tegnet glassoverbygget for felles oppholdsrom, men dette ble ikke oppdaget ved fagkontroll og medførte at dette ikke ble tatt med i planen.



3. Det er foreslått å endre linjeføring på gang - og sykkelvei (gs - vei) til å følge eksisterende trasé. Justeringer av gs - veier følger dagens plassering og utforming . Kommunen/bydrift har gitt tilbakemeldinger om at dagens utforming er i henhold til kommunens standard . Dette er greit selv om Bjellandveien øst utvides , og fører til smalere grøntrabatt mellom kjørevei og gs - vei på deler av strekket. Foreslår også å ta bort rekkefølgekrav på gs - vei.



4. Endring av veiformål foreslås . Det skyldes at det ikke er ønskelig å ha rekkefølgekrav til Larveveien og Bjellandveien vest (fra krysset Bjellandveien x Bjellandveien) , grunnet at veiarealet er tilstrekkelig utformet i dag, og det ønskes ingen rekkefølgebestemmelser til disse. Tilbakemeldinger fra kommunen på dimensjonering av Larveveien og Bjellandveien er at disse er tilstrekkelige (o_KV2). P-plass ved barnehagen gjøres om, men tas ikke med i rekkefølgebestemmelsene. Veiformålene deles i to formål. Det legges inn rekkefølgekrav til Bjellandveien o_KV1.



5. Det legges inn rekkefølgebestemmelse på opparbeidelse av fotgjengerovergang over Larveveien mellom gs-vei på østsiden av Larveveien og fortau langs barnehagen på

vestsiden.

Rådmannens kommentar
Viser til rådmannens vurdering.

Vestfold Fylkeskommune i brev datert 12.03.2019.

Jordvern

Det fremkommer av oversendelsen at matjordplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Vestfold fylkeskommune anbefaler kommunen å endre praksis slik at matjordplanene fremover foreligger senest ved offentlig ettersyn. Dette for å lettere kunne sikre kontroll og gjennomføring.

Kulturarv

Det ble gjennomført arkeologisk registrering av området ved hjelp av georadar, etterfulgt av sjaktearbeid for å undersøke påviste strukturer, og søkesjaktning i funntomme områder. Undersøkelsen ga ingen funn av automatisk fredete kulturminner, og undersøkelsesplikten i kml § 9 er dermed oppfylt. Rapport fra arbeidene vedlegges. Vi har ingen merknader til planforslaget på temaet automatisk fredete kulturminner. Vi kjenner heller ikke til at tiltaket berører kulturminner fra nyere tid, dvs. fra etter 1536.

Vestfold fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Rådmannens kommentar

Jordvern

Tønsberg kommune legger til grunn RPBA's «Veileder til matjordplan». Kommunen vil som følge av denne legge inn et krav om at matjordplanen foreligger ved 1.gangsbehandling ved behandling av framtidige planer. Til orientering forelå det et foreløpig utkast på matjordplan ved 1.gangsbehandling. Den var imidlertid ikke godkjent av kommunen.

Kulturarv

Tatt til orientering.

Statens vegvesen i brev datert 12.03.2019.

Sykehjemmet vil få sin adkomst fra fv. 303 i to punkter. Fv. 303 står foran store endringer i forbindelse med bygging av ny fastlandsforbindelse til Smørberg, det er derfor ikke naturlig å knytte omfattende rekkefølgekrav til sykehjemsutbyggingen.

Nytt sykehjem vil påføre det kommunale veinettet ekstra belastning i forhold til dagens situasjon. Vi anbefaler derfor at kommune etablerer frisikt i de kommunale kryssene for å bedre sikkerheten for myke trafikanter i de kommunale gatene.

Rådmannens kommentar

Tatt til orientering.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark i brev datert 13.03.2019.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Planområdet ligger på marine avsetninger. Det er også avdekket indikasjoner på

kvikkleire rett utenfor, og delvis innenfor planområdet. Det fremgår av planbeskrivelsen at det er gjort en vurdering etter terrengkriteriene i NVEs kvikkleireveileder. Det er også gjort en befaring i området. Basert på dette er det vurdert slik at planområdet ikke har skredfare.

Vi kan ikke se at det er utarbeidet en dokumentasjon på de vurderinger som er gjort av terrengforholdene. Vi gir herved et faglig råd om å utarbeide en slik dokumentasjon, og at vurderingene tas av en sakkyndig. Det bør også dokumenteres hvordan planlagte tiltak vil påvirke de terrengkriteriene som er nevnt i NVEs veileder.

Rådmannens kommentar

Etterspurt dokumentasjon lå ved planforslag ved innsending til kommunen. Rådmannen har videresendt dette til Fylkesmannen og anser at etterspurt dokumentasjon er tilstrekkelig.

Rådmannens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1.gangsbehandling (se vedlegg). Plankonsulent/forslagsstiller foreslår flere justeringer i planforslaget. Nummereringen under samsvarer med nummereringen i høringsuttalelsen fra Norconsult. Viser videre til vedlegg «Plankart» med forslagsstiller forslag på endringer vist i kart.

1.

Det foreslås å justere adkomst for å muliggjøre vedlikehold av ledningsnett i grunn. Som konsekvens av dette justeres også siktlinjer og sikringssoner. Rådmannen har ingen merknader til foreslåtte endringer og anbefaler at innspillet tas til følge. Viser til rådmannens innstilling punkt 1.1

2.

Det foreslås en mindre utvidelse av formålet «Offentlig eller privat tjenesteyting (OTP)» for å få med et felles oppholdsrom. Rådmannen har ingen merknader til foreslått endring og anbefaler at innspillet tas til følge jf. rådmannens innstilling punkt 1.2.

3.

I planforslaget som lå ute på høring var gang- og sykkelvei merket GS3 (referert som GS i høringsuttalelsen) foreslått flyttet i forbindelse med breddeutvidelse av kjørevei merket KV. Plankonsulent foreslår at dagens gang- og sykkelvei merket GS3 ikke flyttes, men følger eksisterende linjeføring. Dette vil bety at rabatten mellom vei og gang- og sykkelvei på deler av strekningen vil bli redusert. På det smaleste vil bredden bli 1,1 meter. Jf. veinormalen er det krav til 3 meter avstand mellom vei og gs-vei. Veimyndighet ved Bydrift mener imidlertid at en slik løsning er akseptabel med tanke på begrenset trafikkmengde (buss, ansatte sykehjem, en bolig) og lav fartsgrense. Rådmannen tar innspillet til følge flytter GS3 slik at den følger dagens situasjon. Viser til rådmannens innstilling punkt 1.3.

4.

I planforslaget som lå ute til høring er Bjellandveien nordvest og Larveveien justert noe for å få optimal linjeføring. Norconsult mener imidlertid at dagens avsatte areal og kurvatur er tilstrekkelig og at denne kan videreføres. De ønsker imidlertid å framholde den optimale linjeføringen slik at kommunen har mulighet til å utbedre veien ved behov. Som følge av dette mener plankonsulent det ikke er behov for et rekkefølgekrav for denne delen.

Rådmannen mener at dagens situasjon er tilfredsstillende og har ikke merknad til at det

ikke knyttes rekkefølgekrav til denne delen (Larveveien og «lille» Bjellandveien). Rådmannen mener imidlertid at krysset Bjellandveien vest («lille» Bjellandveien) x Bjellandveien bør utbedres. Dette krysset er utflytende med et udefinert skille mellom areal avsatt til myke trafikanter og areal avsatt til biltrafikk. Se bilde under.



Fig.1 Viser krysset «lille» Bjellandveien x Bjellandveien.

Rådmannen anbefaler derfor at krysset utbedres og at rekkefølgekravet om opparbeidelse videreføres. For å skille mellom de 2 formålene (med og uten rekkefølgekrav) anbefales det en ny formålsgrænse vest for krysset jf. rådmannens innstilling 1.4. Som konsekvens av at rådmannen aksepterer at deler av dagens vei- og gang- og sykkelveiløsning videreføres endres fortau merket F2 (høringsforslag) om til gang- og sykkelvei jf. eksisterende situasjon. Viser til rådmannens innstilling 1.5.

Parkering

Det foreslås at rekkefølgekravet til opparbeidelse av parkering tas ut av bestemmelsene. Det er ikke gitt noen særskilt grunn for dette i høringsuttalelsen. Rådmannen mener det er viktig at planen sikrer opparbeidelse og at dette skjer før bygget tas i bruk. Spesielt med tanke på den lave parkeringsdekningen. Rådmannen tar derfor ikke innspillet til følge og fastholder rekkefølgekravet om at parkeringsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

5.

Plankonsulent anbefaler at det knyttes rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av fotgjengerovergang over Larveveien og fortau langs barnehagen. Rådmannen er enig i denne vurderingen og anbefaler at innspillet tas til følge jf. rådmannens innstilling punkt 2.1.

Mindre justeringer

Rådmannen ser at det er behov for å gjøre enkelte justeringer i bestemmelsene. Justeringene omhandler ikke innhold, men er rettelser og formateringer for å få bestemmelsene i samsvar med kommunens mal.

I og med disse justeringen er mindre vesentlige og ikke går på innhold er de ikke tatt med i rådmannens innstilling. De er imidlertid synliggjort i vedlagte bestemmelser der de er uthvet grønn.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune investerings- og driftsutgifter. Følgende utgifter er påberegnet (i 2018-kroner):

Investeringer

Investeringskostnader på ca. 552 millioner for sykehjemmet og ca. 10 millioner for veien. Dette er 2018-kroner. Finansieres med husbanktilskudd på ca. kr. 225 millioner og mva-kompensasjon på ca. 110 millioner og eget låneopptak på resten. Det vises til Bystyresak 065/18.

Driftsutgifter bygg

Træleborg sykehjem nedlegges.

Økt drift- og vedlikeholdskostnad er ca. 5,35 millioner pr. år.

Økt behov for driftsmidler til Helse for en økning på 39 sykehjems plasser utgjør ca. 35 millioner kr. pr. år

Drift uteområder

Estimert driftsutgifter kr 200.000 - 400.000,- pr. år.

Konklusjon

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

Videre behandling

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

Reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV HOGSNES SYKEHJEM PLAN ID 0704 20180173

Det regulerede området er vist med reguleringsplangrense på plankart datert 13.05.2019.

§ 1

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av nytt sykehjem på Hogsnes. I prosjektet er det planlagt opp mot 120 sykehjems plasser fordelt på forskjellige brukergrupper. Sykehjemmet skal inneholde gode møterom, aktivitetsrom og en bydelskafe åpent for besøkende og lokalbefolkningen. Bygget organiseres slik at det er god kontakt mellom byggets indre funksjoner og uteområdene. Uteområdene skal blant annet bestå av atriumshager, parker og stier. Det er videre tenkt at barnehage og sykehjem skal samarbeide, og at areal innenfor området også skal disponeres av barnehagen, besøkende og lokalbefolkningen.

§ 2 Reguleringsformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Offentlig eller privat tjenesteyting – Sykehjem (OPT)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Vei (V1-3)

Kjørevei (KV1-2)

Fortau (F)

Gang-/sykkelveg (GS1-7)

Annen veigrunn – grøntareal (VG)
Parkeringsplasser (PA1-PA5)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5, pkt. 3)
Park (GP1- GP3)
Vegetasjonsskjerm (GV)

§ 2.4 Hensynsoner (§ 12-6)
Sikringssoner – Frisikt (H140)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Kulturminner (PBL. § 12-7, 6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og *kulturminnemyndighet* varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3.2 Uteområder (PBL. § 12-7, 2)
Program for uteoppholdsareal skal følge prinsippene til landskapsplan L-70-20-00-00-01 21.12.2018.

Landskapsplanen er bindene for følgende punkter:

- Gangveier og stier
- lek og aktivitet
- Regnbed
- Sitteplasser
- Sykkelparkering

Mindre justeringer av plasseringer er tillatt.

Uteområdene skal utformes og legge til rette for aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivåer.

Det skal opparbeides gangveier og stier som sikrer sammenhengende forbindelse mellom de forskjellige uteområdene innenfor planområdet, og disse skal bidra til å binde innvendige og utvendige arealer sammen på en funksjonell måte.

Ny vegetasjon skal være robust, enkel å vedlikeholde og med vekt på norsk opprinnelse.

§ 3.3 Landskapsplan

Det skal utarbeides oppdatert landskapsplan for planområdet i målestokk 1:500 til rammesøknad som skal vise:

- Bebyggelsens plassering
- Eksisterende og fremtidige koter
- Stigningsforhold på vei
- Parkering *for bil, hc-parkering, el-bil og sykkel*
- Adkomstveier og internveier
- Utforming av uteoppholdsareal med beplantning, vegetasjon med artsliste, lek og aktivitet, vann, gangareal og stier

- Eksisterende vegetasjon
- Gang- og sykkelveier og fortau
- Terrengplanering og fortstøtningsmurer med høydeangivelse
- Trafo/energianlegg
- Overvann/vannelementer
- Type belegg og kantstein
- Plassering belysning på terreng
- Snøopplag

§ 3.4 Vann og avløp (PBL. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides detaljert VA plan, som viser hvordan vann og avløp inkludert brannvann og kapasitet skal løses. Brannkummer/hydranter skal dekke alle sider av sykehjemmet. Grenser mellom kommunale hovedledninger og private stikkledninger skal vises i VA-planen. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune ved Bydrift.

§ 3.5 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet. Det skal utarbeides en plan for overvann som skal redegjøre for behandling av alt overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune ved Bydrift. Flomveier skal planlegges med minst mulig skade for omgivelsene.

Overvann bør utnyttes slik at det blir et positivt element på stedet gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Dette kan skje gjennom f.eks. bruk av permeable dekker, åpne renner og regnbed .

§ 3.6 Geoteknikk (PBL § 12-7, 4)

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Rapporten skal gi grunnlag for fastsetting av tiltaksklasser for ulike ansvarsområder i prosjekterings- og byggefasen.

§ 3.7 Tekniske installasjoner

Det tillates etablert mindre tekniske installasjoner og bygg som trafo og nødstrømsaggregat innenfor formål park.

§ 3.8 Klima og energi

Det skal utarbeides en plan for klima, miljø og energi. Planen skal vise:

- Energitekniske løsninger for området med muligheter for bruk av fornybare energikilder
- Valg av byggematerialer med fokus på total miljøbelastning og klimagassutslipp.

Kommunedelplan for klima og energi 2018 - 2028 skal legges til grunn for arbeidet.

§ 3.9 Støy (PBL § 12-7, 3)

Grenseverdiene gitt i tabell 3, 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

§ 3.10 Luftkvalitet (PBL § 12-7, 3)

Gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen. Anbefalingene i retningslinjene skal følges, så langt det er teknisk mulig.

§ 3.11 Gjenbruk av matjord

Det skal utarbeides plan for bruken av jordressursene i planområdet. Planen skal utarbeides i henhold til Vestfold Fylkeskommune sin «Veileder til matjordplan».

§ 3.12 Parkering

Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting (o_OPT)

OPT skal være offentlig.

Maks. utnyttelsesgrad BRA 14 500 m² BRA

Kotehøyde på plan 1 skal ligge på maks kote +54,00 m.o.h.

Det tillates etablert totalt 4 plan, sokkeletasje, plan 1, plan 2 og takplan for tekniske rom opptil kote +67,5 m.o.h. som gesimshøyde.

Enkelte oppstikkende tekniske installasjoner som heis, trapper ventilasjonsanlegg, solfangere, varmpumper el. andre miljøteknisk installasjoner tillates å bygges opp til maks. kote +68,5 m.o.h. Takform skal være kompaktak og/eller pulttak, og kan variere i helning.

Det tillates annen bruk av materialer på kledning for å etablere ulike miljøtiltak, som integrering av solcelle- og solfangeranlegg, varmpumper, ventilasjonsaggregater på tak og fasader.

Det tillates balkonger og utkrageringer utenfor byggegrensen.

Renovasjonsløsning skal anlegges i sokkeletasje med tilrettelagt inngang for henting.

Hovedinngang, inngangsparti og atriumshager skal ha høy kvalitet på utførelse og materialbruk.

4.2 Estetikk og utforming

Bygningskomplekset skal være sammensatt av fire enheter knyttet sammen av en sentral akse. De fire enhetene skal danne interne åpne eller lukkede gårdsrom/atrier. Det skal minst lages to lukkede atrier.

De omsluttende fasadene til de fire enhetene skal ha tegl som hovedmateriale, men kan ha innslag av annet byggemateriale/tilleggsmateriale. Fargene på tilleggsmateriale, vindusinnramming og detaljer skal harmonere med fargene i teglen. Bruk og plassering av plater og vinduer skal bidra til et variert uttrykk.

Hagene skal være synlig fra bogruppenes fellesarealer med utstrakt bruk av glass.

Den sentrale akse skal ha tre som hovedmateriale.

Gesimshøyder inn mot gårdsrommene/atriene skal være lavere enn de omsluttende teglveggene for å gi variasjon og bedre lys /solforhold. Sentral akse skal være høyere enn den øvrige bygningsmassen.

§ 5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5, 3 og 14)

§ 5.1 Park (o_GP1)

GP1 skal være offentlig.

Det skal opparbeides overbygget sykkelparkering med plass til minst 30 sykler ved ansattinngang og minst 20 sykler ved hovedinngang. Det tillates inntil 90 m2 BRA med maks møne-/ gesimshøyde opptil kote +57,5 m.o.h.

Det kan opparbeides bygg for tekniske installasjoner på inntil 80 m2 BRA på terreng eller under terreng. Maks møne-/ gesimshøyde er kote +57,5 m.o.h.

Det skal etableres gjennomgående gangveier/stier innenfor formålet som knytter seg til eksisterende gang- og sykkelvei merket GS1 i plankart.

Innenfor området kan det etableres regnbed.

Langs gangveiene skal det opparbeides plasser for benker og enkelte sittegrupper.

§ 5.2 Park (o_GP2)

GP2 skal være offentlig.

Området skal opparbeides for lek, aktivitet og opphold. Det skal særskilt legges vekt på prioritering av barn- og unges interesser ved utforming av utearealene som grenser mot barnehagen.

Det skal opparbeides gjennomgående gangveier/stier innenfor området. Forbindelse til eksisterende turvei utenfor planområdet skal etableres.

Det tillates opparbeidet bygg for utstyrsoppbevaring/drivhus/opphold innenfor formålet på inntil 100 m2 BRA med maks møne-/ gesimshøyde opptil kote +57,5 m.o.h.

Det skal opparbeides en aktivitetssone med trimapparater tilpasset bruk for ulike aldre.

Det kan opparbeides bygg for tekniske installasjoner på inntil 80 m2 BRA på terreng eller under terreng. Maks møne-/ gesimshøyde er kote +57,5 m.o.h.

Innenfor området kan det etableres regnbed.

§ 5.3 Park (o_GP3)

GP3 skal være offentlig.

Innenfor området skal det opparbeides et eller flere definerte landskapsrom avgrenset med vegetasjonsbelter med variert artssammensetning med vekt på årsvariasjon. Sitteplasser skal etableres.

Det tillates opparbeidet bygg for oppbevaring på inntil 50 m2 BRA med maks møne-/ gesimshøyde opptil kote +57,5 m.o.h.

Det skal opparbeides bål plass og amfi innenfor formålet.

Det skal opparbeides stier og gangveier innenfor formålet.

Eksisterende vegetasjonsbelte skal bevares i størst mulig grad.

§ 5.4 Vegetasjonsskjerm (o_GV)

GV skal være offentlig.

Vegetasjonsskjermen skal fungere som en buffersone mellom bebyggelse og tilgrensende LNF-områder.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Landskapsplanen eller annen plan skal synliggjøre hva som skal bevares av vegetasjon og beskrive hvordan vegetasjonen skal sikres i byggefasen.

Skjøtsel av vegetasjonsskjermen skal foretas jevnlig for å opprettholde buffersonens beskyttende funksjoner. Det er tillatt med tynning og nyplanting.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5, 2 og 14)

§ 6.1 Kjørevei (o_KV1-o_KV2)

KV1 og KV2 skal være offentlige.

§ 6.2 Vei (o_V1-3)

Vei V1 og V3 skal være offentlige.

Vei V2 er felles for eiendom 46/84 og 48/1.

Vei V2 skal forbeholdes ansatte på sykehjemmet, varelevering, renovasjon og Firingen trafostasjon.

Vei V3 skal forbeholdes adkomstvei for buss, bårebil og utrykning til sykehjemmet.

§ 6.3 Fortau (o_F 1)

F1 skal være offentlige.

§ 6.4 Gang-/ Sykkelvei (o_GS1-o_GS7)

GS1, GS2, GS3, GS4, GS5, GS6 og GS7 skal være offentlige.

§ 6.5 Parkering (o_PA1-o_PA5)

PA1, PA2, PA3, PA4 og PA5 skal være offentlige.

Innenfor PA1 skal det opparbeides 29 p-plasser hvorav minst 3 p-plasser skal være HC-parkering.

Innenfor PA2 skal det opparbeides 29 p-plasser hvorav minst 2 p-plasser skal være HC-parkering.

Innenfor PA3 tillates etablert korttidsparkering og oppstillingsplass for ambulanse.

Innenfor PA4 skal det etableres 20 p-plasser

Innenfor PA5 skal det etableres 18 p-plasser hvorav minst 2 p-plasser skal være HC-parkering.

PA2 skal forbeholdes parkering for sykehjemmets ansatte, og skal inneholde snuplass for renovasjonsbil og varelevering.

Hovedinngang, inngangsparti og atriumshager skal ha høy kvalitet på utførelse og materialbruk.

§ 6.6 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal skal være offentlige.

Det tillates opparbeidet beplantning og trapper innenfor Annen veggrunn – grøntareal mellom V3 og PA4

Det tillates etablert oppholdsareal for busstopp innenfor Annen veggrunn – grøntareal langs kjørevei KV1.

§ 7 Hensynssoner (PBL. 2-6 jfr. §11-8)

§ 7.1 Sikringssoner – Frisikt (H140)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens plan.

Oppstammede trær tillates.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser (PBL. §12-7, 10)

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Landskapsplan jfr. § 3.3
2. Snitt og fasader
3. Detaljerte grunnundersøkelser jfr. § 3.6
4. Godkjent matjordplan iht. § 3.11
5. Avtale med nettselskapet om trase for lavspenkabler og plassering av fordelingssskap/trafo
6. Dokumentasjon på byggematerialer jf. § 4.1
7. Renovasjonsplan
8. Plan for energitekniske løsninger jfr. § 3.7
9. Godkjent VA-plan jfr. § 3.4
10. Godkjent plan for overvannshåndtering jfr. § 3.5

§ 8.2 Igangsetting

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Byggeplan for kommunalt veiareal innenfor planområdet

§ 8.3 Brukstillatelse

1. Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Kjørevei KV1
- Fotgjengerovergang mellom GS6 og F.
- Vei V1, V2, og V3
- Parkering PA1, PA2, PA3, PA4 og PA5
- Fortau F

§ 8.4 Ferdigstillelse av grønnstruktur

Områder med park og vegetasjonsskjerm skal ferdigstilles senest 1 år etter gitt brukstillatelse.

Tønsberg, 20.05.2019

Rådmann
Geir Viksand

Virksomhetsleder
Anne B. Hekland