

# Planinitiativ for *NJB Utsikten – "Bølgetoppen"*

Fagkyndig: *Delta arkitekter AS, ved Tord Klungrehaug, tord@delta-ark.no/97030740*

Forslagsstiller: *Nordre Jarlsberg Brygge AS*

Revidert: *10.04.2024*

## **A. Formål med planen**

Hensikten med planinitiativet er å korrigere og styrke detaljer i områdeplanen for Nordre Jarlsberg Brygge (NJB) for området "Bølgetoppen", som ligger øverst, mot øst i delområdet Utsikten. Planinitiativets formål er å:

1. *Korrigere ugunstige formålsgrenser som ikke tar hensyn til topografi og tomtegrenser.*
2. *Tilrettelegge for større parkeringsplassbredde for å imøtekomme nye anbefalinger fra Sintef, herunder:*
  - 2.1. *Justere utforming av parkeringskjeller for å gi plass til større parkeringsplasser.*
  - 2.2. *Relokalisere sykkelparkering og boder for å optimalisere arealbruk i kjeller, og lage plass til bredere parkeringsplasser.*
  - 2.3. *Tilpasse bygningsstrukturer for å sikre riktig plassering innenfor byggegrenser, ettersom bebyggelsen er justert i tråd med endrede bærepunkter i underliggende kjeller, pga. bredere parkeringsplasser.*
3. *Optimalisere adkomst og plassering av renovasjonssystem for å forbedre funksjonalitet og estetikk.*

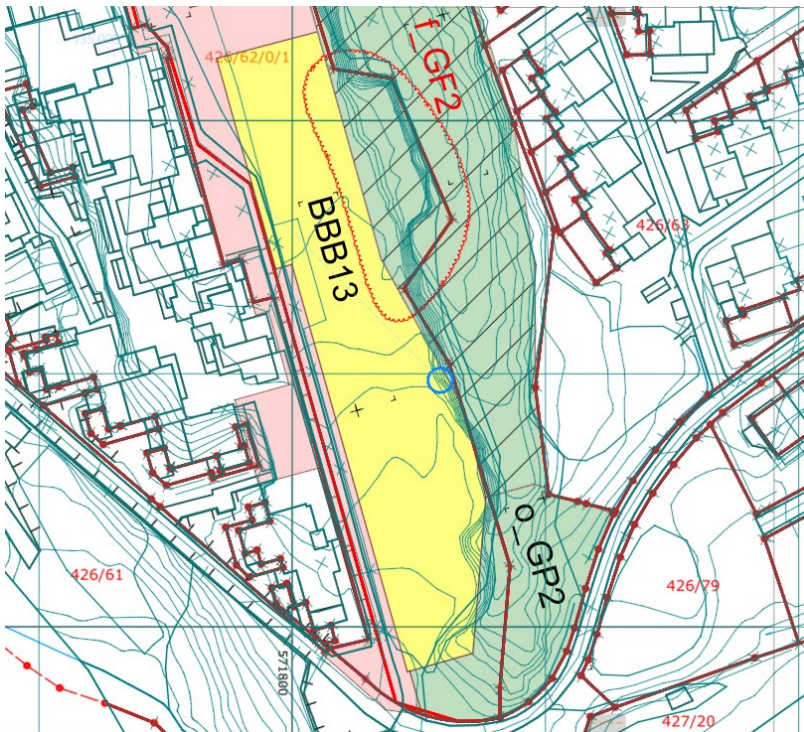
Behovet for endring i "Reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge" springer ut ifra to forskjellige utfordringer. Den ene er ny parkeringsnorm for størrelse på parkeringsplasser, dette utløser behov for å forskyve litt på bebyggelsen. Den andre er ugunstige formålsgrenser, som ikke tar hensyn til tomtens topografi eller tomtegrenser. Dette gir utfordringer ifm. fradeling og videre bearbeidelse for deler av tomten. Det er nødvendig å korrigere disse punktene for å unngå dispensasjoner i fra reguleringsplanen. Endringene vil heve kvaliteten i plangrepet og i fremtidig bebyggelse. Planen for øvrig, bevares som den er.





Figur 2 Oversiktsbilde sett fra Nord

Området ble regulert til boligbebyggelse første gang i "reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge" (2006). Og det har pågått kontinuerlig byggeaktivitet siden første byggetrinn ble rammegodkjent i 2008. Tomten som nå skal bebygges, er derfor blitt gradvis sprengt ut i takt med tidligere byggeaktivitet på Utsikten, for å unngå større sprengningsarbeider tett på denne bebyggelsen. Området fremstår derfor pr i dag som en øde stripe omsluttet av eksisterende bebyggelse mot vest og en fjellskjæring på ca. 6 meter mot øst. Toppen og baksiden av kollen mot øst er regulert til friluftsområde, og skal i utgangspunktet vernes. Fjellskjæringen mellom bebyggelse og friluftsområde er rettlinjert, med unntak av en fjellhulle som ble etablert av Sande Papermill på ukjent tidspunkt. Denne lommen korresponderer ikke med regulerte formål, og skaper utfordringer ved videre bearbeidelser, bruk og fradeling av arealet.



Figur 3 Fjellhulle og tomtegrense, markert med rød sky, korresponderer ikke med regulert formål.



Området eies av Nordre Jarlsberg Brygge AS. De utbygde områdene Utsikten og Hagebyen består av sameier med private eiere. Sør sørøst for planområdet er det småhusbebyggelse med private eiere. Fylkesveien eies av Vestfold fylkeskommune og transformatorstasjonen av Skagerak nett AS. Kommunen eier gang og sykkelvei, og park sør for området.

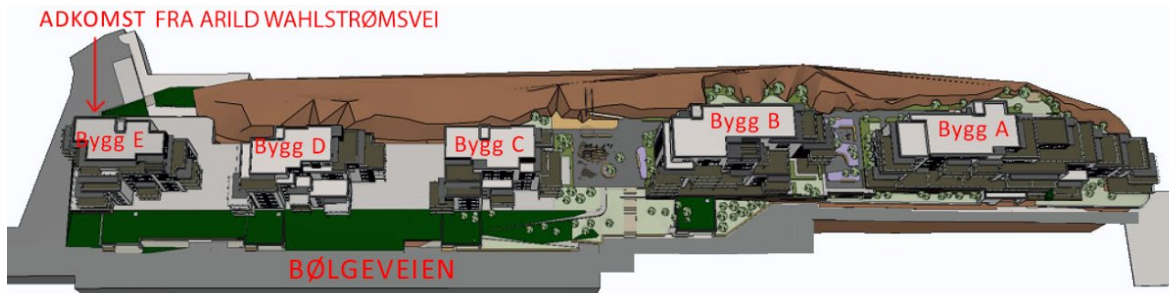


Figur 4 Eiendomsgrenser

### C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt mellom 100 og 110 leiligheter i prosjektet. Disse er fordelt på 5 boligblokker med felles p-anlegg. Parkeringskjeller løper kontinuerlig som en "tunnel" under bebyggelsen. Kjelleren bygges i hovedsak under BBB10 og BBB13. I tillegg traverserer kjelleren f\_SGT4 mellom disse to feltene. Avkjøringen til området, ligger nord for p-kjelleren, og møter Bølgeveien ved hjørnet av P-kjelleren. Bølgeveien løper fra nord til sør, og danner gangaksen gjennom øvre del av prosjektet. Parkeringskjeller ligger parallelt med Bølgeveien trukket inn mot fjellskjæringen. Gulvhøyde i kjeller er på nivå med Bølgeveien. Det etableres beplantet skråning langs kjellerens yttervegg mot vest (mot Bølgeveien). Kjellerens lokk bearbeides til felles uteoppholdsareal mellom blokkene, med private terrasser foran byggene. Kjeller blir i stor grad forblendet inn i terrenget, og kjellerlokket etablerer et ekstra terrengnivå, ca. en etasje over Bølgeveien. Trappingen opp mot fjellskråningen, reduserer høyden på skjæringen ut mot Bølgeveien, og er et viktig grep for å tilpasse bebyggelsen til tomtens utforming. Det

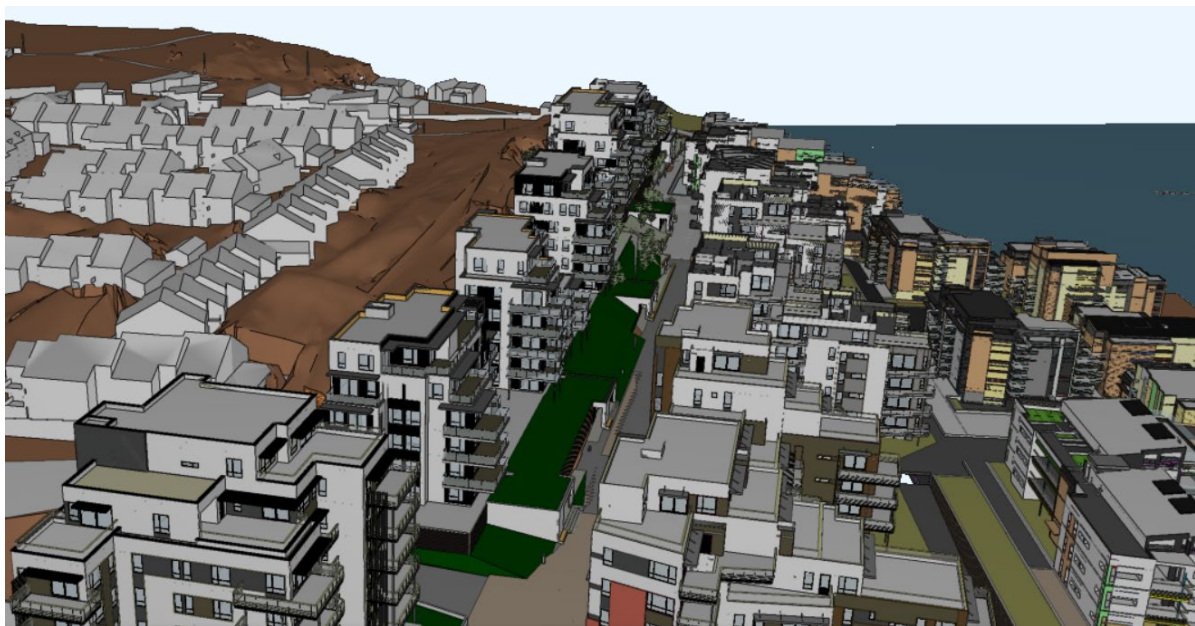
vil etableres 2 adkomster til lokket av p-kjelleren. Den ene vil ligge i nord, og skaper en gangforbindelse til gjesteparkeringen f\_SPP8. Den andre etableres i den regulerte siktaksen, mellom bygg B og C.



Figur 5 Oversiktsbilde av Bølgetoppens 5 planlagte bygg. (Sett fra vest)



Figur 6 Bebyggelsen er plassert over en p-kjeller med grønn skråning i forkant. Inngangspartier med sykkelparkering linker p-kjeller med Bølgetoppen. (sett fra nordvest)



Figur 7 Bølgetoppen (fra nord) i eksisterende bebyggelse, Hagebyen mot øst (til venstre), og Utsikten mot vest (til høyre)

## Planens innvirkning.

Endringene i områdeplanen anses ikke å ha noen vesentlig påvirkning utenfor planområdet. Formålet med endringen er å styrke kvalitetene i den eksisterende planen uten at dette endrer på områdeplanens intensjoner.

## Utviklingsfaser

Bølgetoppen planlegges bygget i 2 byggetrinn. Byggetrinn 1 består av bygg A og B, med tilhørende p-kjeller. Byggetrinn 2 består av bygg C, D og E, med resterende del av p-kjeller. P-kjeller blir et fellesanlegg for hele sameiet etter at prosjektet er ferdigstilt. Kjelleren skal etableres i slikt omfang at den forsyner byggene med nødvendige funksjoner. Det blir ett felles teknisk anlegg for sameiet, dette etableres i U2 i første byggetrinn. Anlegget utvides inn i 2. byggetrinn når dette oppføres. Utomhusanlegget etableres i takt med byggetrinnene. Det vil være nødvendig å etablere midlertidig innkjøring mellom bygg B og C, mens byggetrinn 2 bygges.

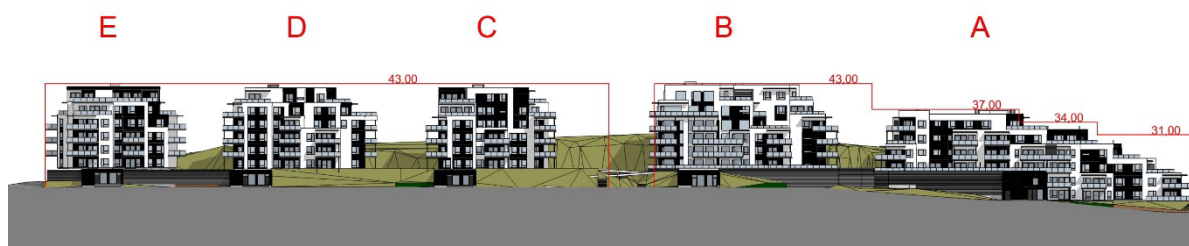


Figur 8 Bildet viser hvordan byggetrinnene skal deles inn.

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bølgetoppen består av 5 boligblokker, som etableres over en felles p-kjeller. P-kjeller inneholder boder og parkeringsarealer for bil og sykkel, samt et flerbruksrom med egen tilgang fra gateplan, under bygg A. Det planlegges ikke næringsarealer i dette området.

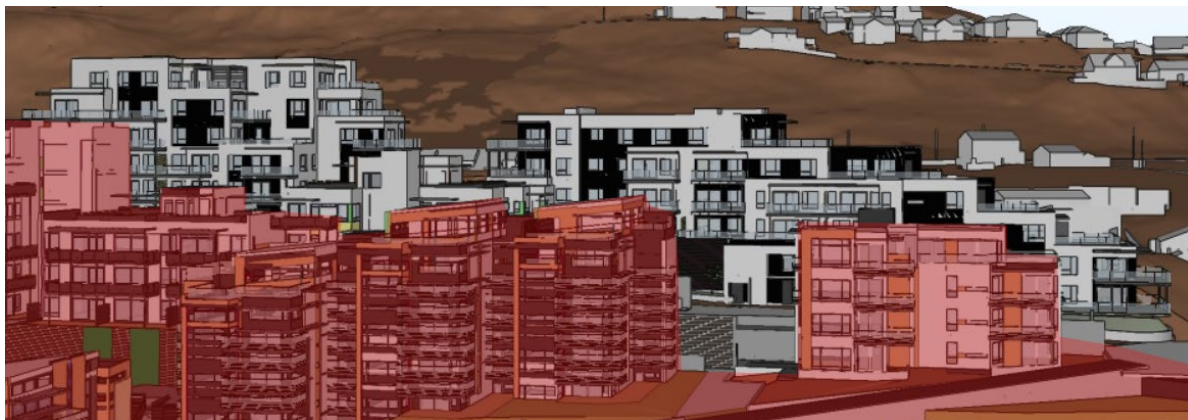
Hus A trappes opp fra to etasjer i syd til 6 etasjer i nord. De øvrige 4 volumene bygges med 6 etasjer over parkeringslokket. Bebyggelsen trappes fra sør til nord. De 2 øverste etasje i byggene er inntrukket for å etablere takterrasser. Dette demper høydeeffekten av byggene, og sikrer lysinnslipp i lavere etasjer.



Figur 9 Reguleringshøyder og bygningshøyder, bygning A til E. Illustrasjon viser at bygninger ikke utnytter regulert maksimal byggehøyde.



Byggenes høyde og utforming er i all hovedsak i tråd med eksisterende områdeplan. Bygningenes plassering og utforming er valgt ut ifra de beste lys og utsiktsforholdene mht. bebyggelsen i front. A og B har en mindre punktbebyggelse i forkant, og er som sådan strukket utover for å få best mulig disposisjon av rommet mellom eksisterende bebyggelse. E, D og C har fått et mer punkthus preg, ettersom bebyggelsen i forkant er tettere, og åpningene mellom eksisterende bebyggelse er mindre.



Figur 10 Viser hvordan hhv. bygg B og A er plassert i henhold til eksisterende bebyggelses åpne rom. (Perspektiv fra vest)



Figur 11 Viser hvordan hhv. bygg E, D og C er plassert i henhold til eksisterende bebyggelses åpne rom. (Perspektiv fra vest)

## E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Gode bomiljøer er en vesentlig del av bærekraftig arkitektur. Foruten å bygge gode leiligheter, er det et stort fokus på at gode utemiljøer skaper gode bomiljøer. Dette videreføres i planen. Det legges stor vekt på å etablere en grønn lunge mellom Bølgeveien og p-kjeller. Denne knyttes sammen med utomhusanlegget over parkeringsanlegget, slik at områdene som ikke okkuperes av bebyggelse for bolig utnyttes til gode fellesfunksjoner. Ettersom fokuset på miljø har skiftet med tiden, vil det videre i prosjektet legges større fokus på materialbruk, lokale ressurser og naturlig mangfold i beplantningen i utomhusanlegget. Utsikten er per i dag et populært turområde, fult av små plasser og finurlige detaljer som er til stor glede for alle som benytter og bor i området. Bølgetoppen utvider dette tilbudet, og gjør området enda mer attraktivt.



Figur 12 Eksempel på felles uteplass som etableres mellom byggene. (Perspektiv fra øst)

## F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Utsikten er områdets sydligst felt og ligger i skråningen øst for Selvikbukta. Området er delvis bebygd etter gjeldende detaljplan "Bebyggelsesplan for Utsikten". Bølgetoppen er siste ledd i utvikling av delområdet og skal utvikles i synergi med denne bebyggelsen. Eksisterende bebyggelse er tilpasset til topografien i området, og trapper seg oppover i terrenget mot kollen i bakkant. Bølgetoppen er siste rekke i bebyggelsen på Utsikten, og ligger øverst inn mot kollen. Bygningsvolumene er av samme karakter og størrelse som eksisterende bebyggelse på Utsikten. For å dempe fjernvirkningen av prosjektet sett fra fjorden, trappes bygningsrekken ned mot syd. Byggene møter som sådan sine nabohus med samme skala, og ligger innafor horisonten av fjellet i bakkant. Dette gjør at byggene er sympatiske ovenfor landskap og omgivelser.



Figur 9 Fjernvirkning sett fra vannet, bebyggelsen trappes fra syd mot nord, byggehøyden ligger innenfor bakenforliggende åskam. (Perspektiv fra vest)

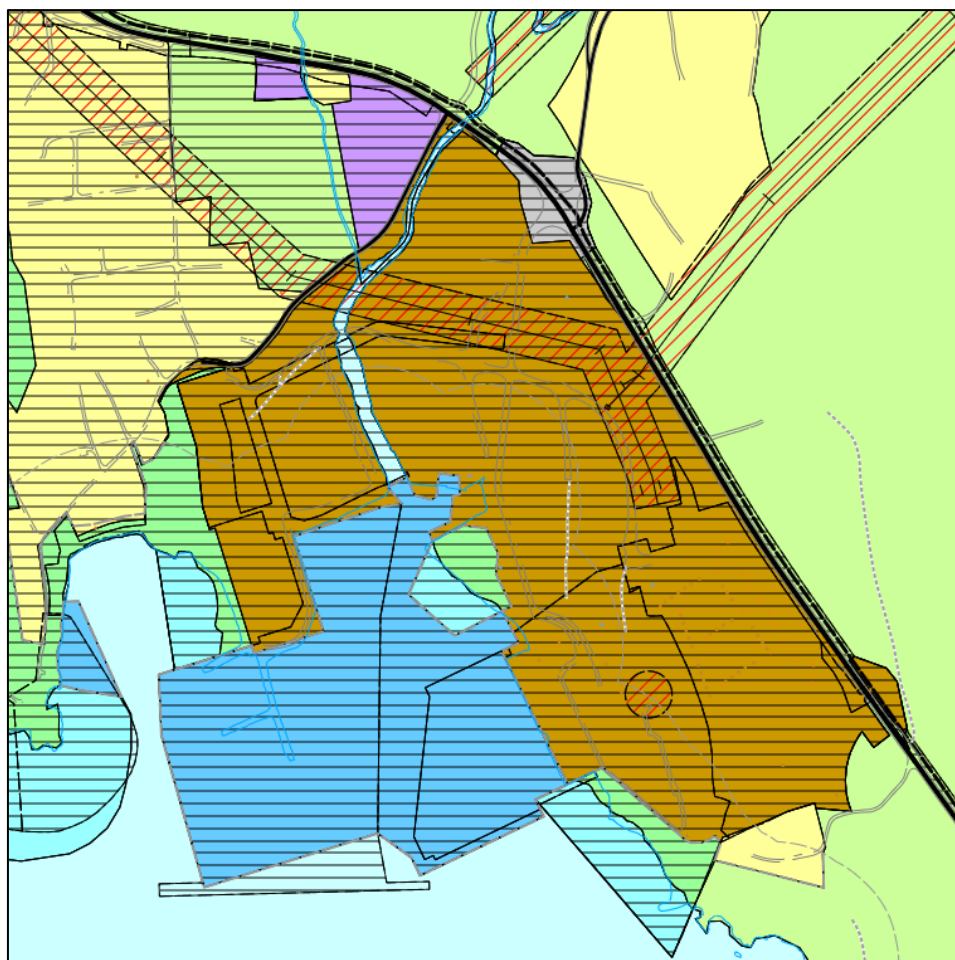


## G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

### Kommuneplan 2014–2026

Utviklings- og arealstrategien i Sande kommune er å styrke Sande sentrum og legge opp til levekraftige fortetningsområder i syd og nord. Nordre Jarlsberg Brygge er et av fortetningsområdene som trekkes frem i kommuneplanen. Å sikre en balansert utvikling mellom Sande sentrum og Nordre Jarlsberg Brygge trekkes i kommuneplanen frem som en utfordring.

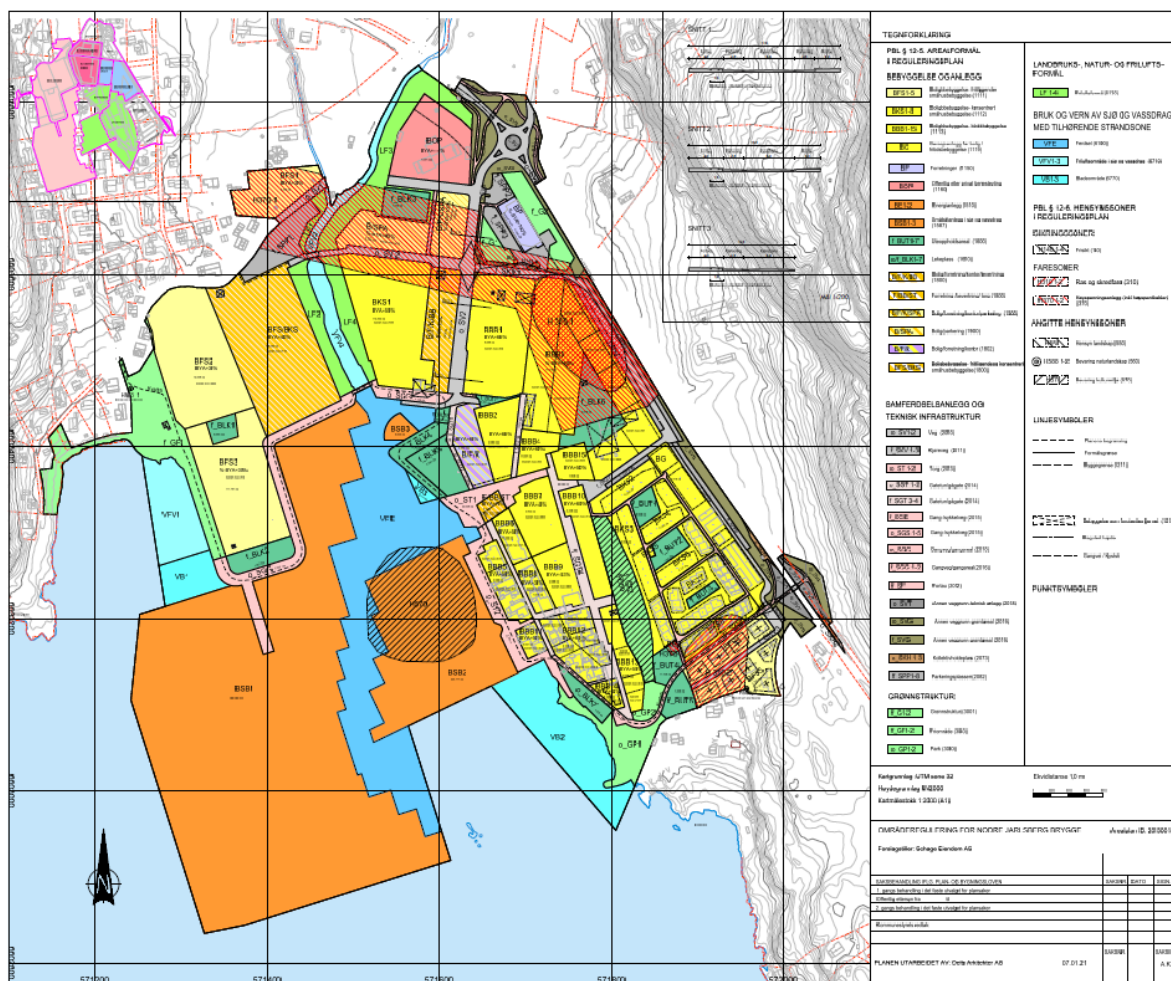
Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge, vedtatt i 2021, er utarbeidet i tråd med kommuneplanen. Endringene som foreslåes, påvirker ikke områdeplanens relasjon til kommuneplan.



*Figur 13 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel hentet fra kommunens kartløsning på nett.*

### **Områdeplan for Nordre Jarlsberg brygge.**

Områdeplanen for Nordre Jarlsberg Brygge, er av nyere dato og ble utviklet i årene fra 2016 til 2020. Planen ble 2.gangs vedtatt våren 2021.



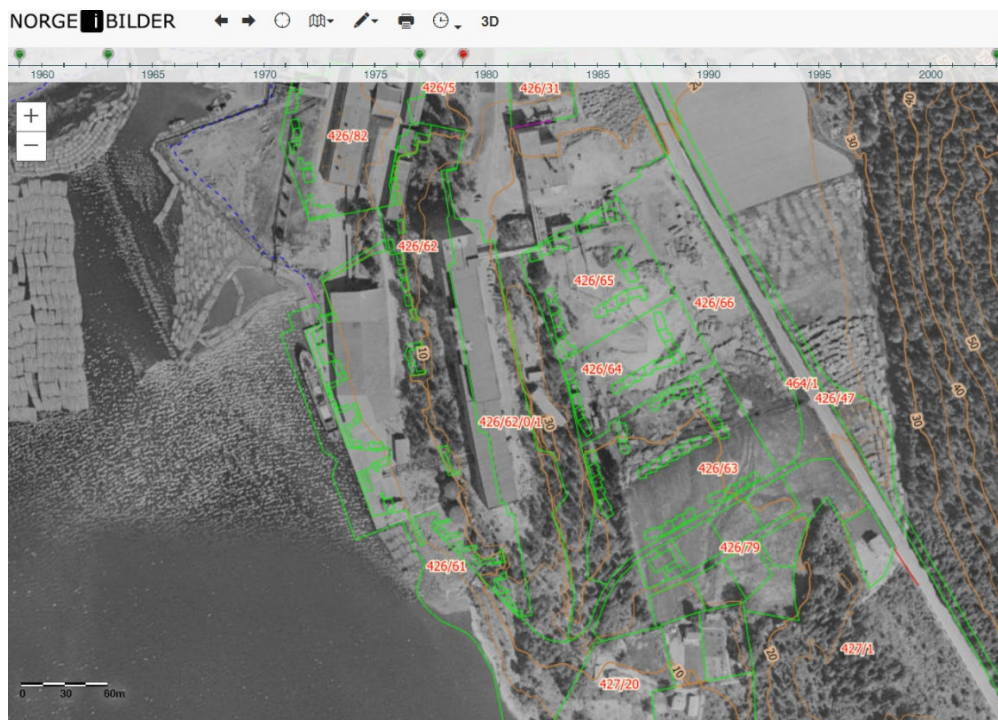
Figur 10 Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge

Hensikten med områdeplanen var å nedskalere fra tidligere regulering, slik at Nordre Jarlsberg Brygge blir til et hyggelig boligområde med gode kvaliteter for beboere og besøkende, men med mindre by- og sentrumsfunksjoner enn før. Gjeldende detalplaner/bebyggelsesplaner for Utsikten, Hagebyen og Marinaen ble revidert og integrert inn i områdeplanen. Disse planene hadde vært gjenstand for flere dispensasjonssaker. Det var derfor behov for å samle alle gitte tillatelser innenfor en revidert reguleringsplan som skal legges til grunn for framtidige byggesøknader. Da både Utsikten, Hagebyen og Marinaen var utbygd da arbeidet med planen foregikk, ønsket en å gjøre minst mulig endringer med disse planene. Planene ble derfor stort sett adoptert som de var, slik at gjeldene tenker og intensjoner fulgte med inn i den nye planen. Samtidig ble den tilpasset til dispensasjonene som var godkjent gjennom årenes løp.

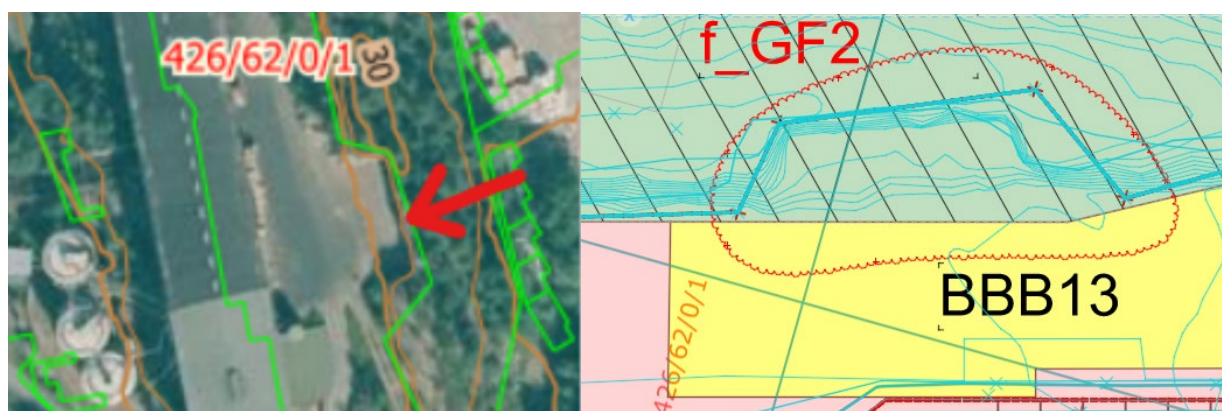
Prosjektet forholder seg i all vesentlig grad til vedtatt områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Selv om planen er ny, er det allikevel dukket opp noen punkter som ikke ble belyst i plansaken, og som nå utfordrer planen. Bakgrunnen for planinitiativet er å styrke disse detaljene i Områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Disse punktene er:

1. Korrigerer ugunstige formålsgrenser som ikke tar hensyn til topografi og tomtegrenser.

Det er behov for å gjøre korleksjon i planen etter terrengets faktiske utforming. Dette gjelder for en fjellhulle som ble etablert av Sande Papermill en gang mellom 1979 og 2003.



Figur 11 Historisk flyfoto fra 1979, uten fjellhulle



Figur 12 Historisk flyfoto fra 2003, med fjellhulle. (bilde til venstre)-Figur 13 Nisje i fjell må bearbeides, dette er i strid med regulert formål og hensynssone. (bilde til høyre)

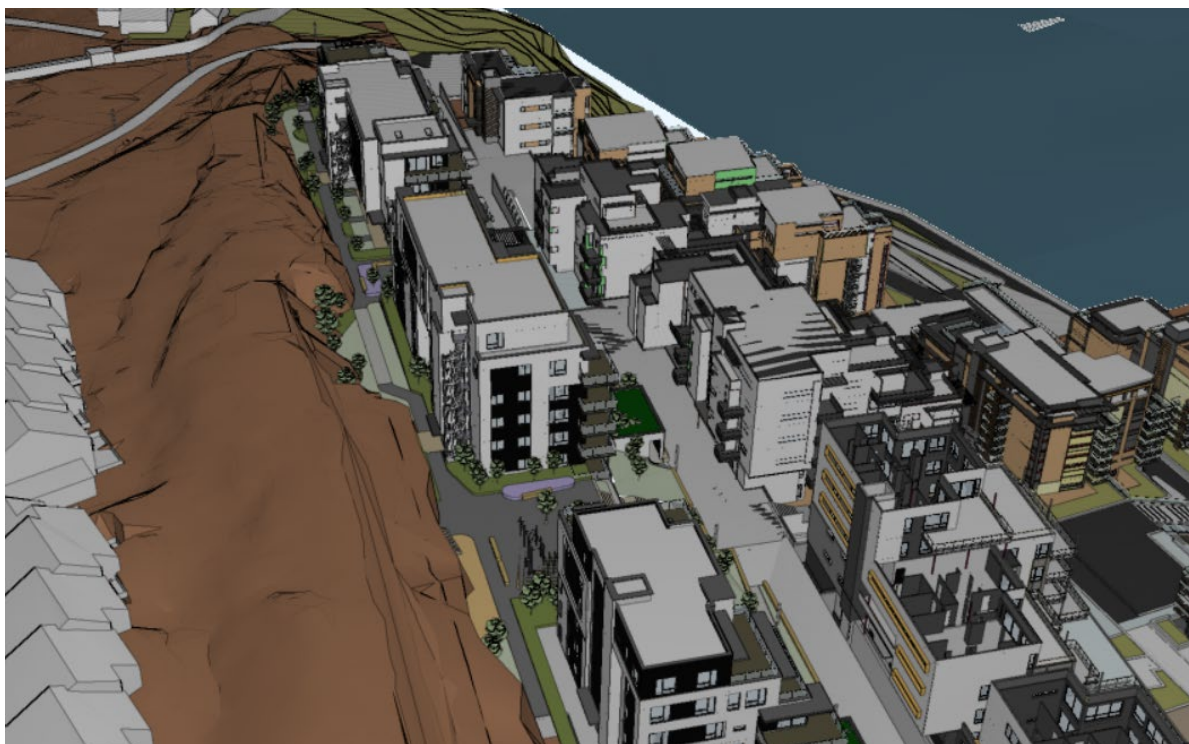
Nisjen merket i figuren over, ligger innenfor areal regulert til friområde o\_GF2 og hensynssone landskap H550, som betinger at området ikke skal bearbeides videre. Nisjen er sprengt inn i fjellet på et nivå ca 8-9 meter lavere enn fjellet for øvrig. Dette gjør område uegnet som friluftsområde, da fjellhyllen ligger utilgjengelig på et annet terrengnivå enn kollen. For at dette området ikke skal bli et hull i bakken mellom fjellskjæring og p-kjeller, er det nødvendig å fylle tilbake og bearbeide området. På grunn av



beliggenheten til nisjen, får området sin naturlige tilhørighet til utomhusanlegget for bebyggelsen, og bør etableres som en del av dette.



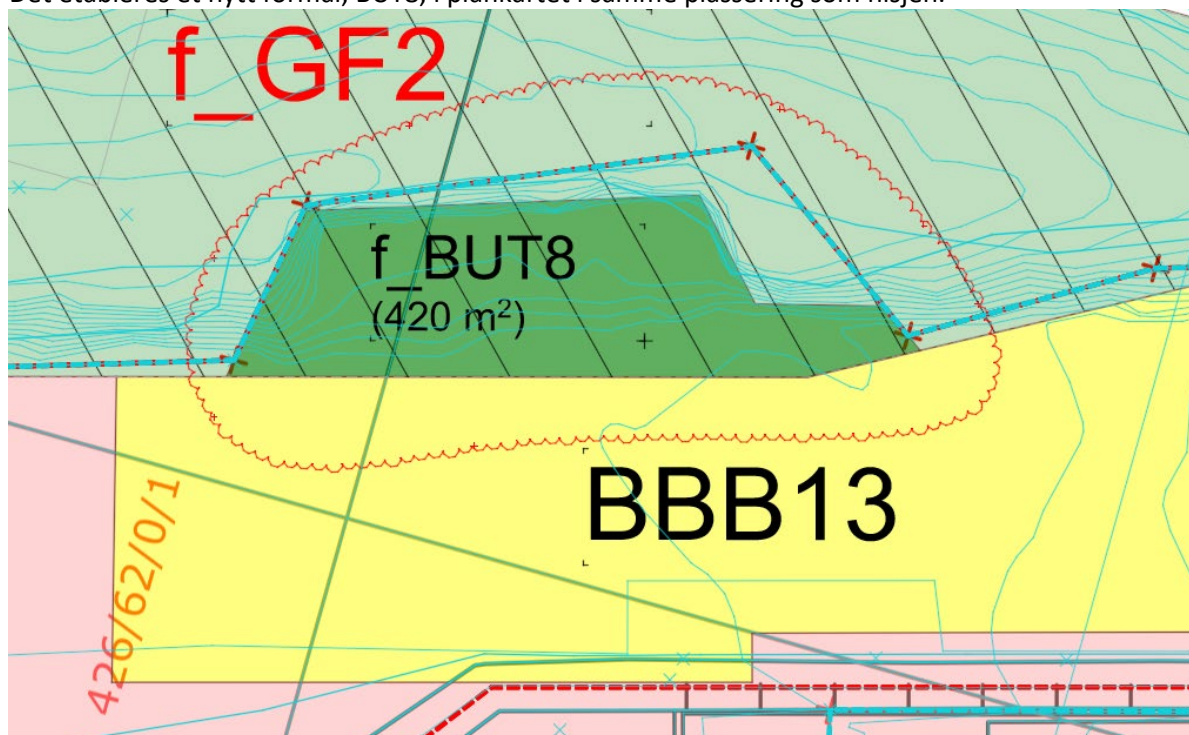
Figur 14 Illustrasjon av bearbeidet fjellnisje. Området må opparbeides for å unngå hull i bakken. (Perspektiv fra sydøst)



Figur 15 Kollen til venstre i brunt, fjellhulle forblendes og integreres i utomhusanlegget til bebyggelsen i Bølgetoppen. Arealet på nedsiden av fjellskjæring utgår som friområde, og erstattes av felles uteoppholdsareal. (Perspektiv fra nordøst)

### Endringsforslag:

Det etableres et nytt formål, BUT8, i plankartet i samme plassering som nisjen.



Figur 16 Forslag til endring i plankart, nytt formål f\_BUT8

Nye reguleringsbestemmelser:

- BUT8, skal opparbeides som en del av utomhusanlegget til Bølgetoppen.
- Utomhusanlegget til Bølgetoppen skal etableres inn mot fjellskjæring i f\_GF2.

#### 2. Tilrettelegge for større parkeringsplassbredde for å imøtekomme nye anbefalinger fra Sintef

I tråd med stadig bredere og større biler, er det felt flere dommer vedrørende bredde og kvalitet på parkeringsplasser. I tråd med denne utviklingen, samt nye anbefalinger fra Sintef, ønsker utbygger å øke bredden på parkeringsplassene i prosjektet. I forprosjektet til områdeplanen lå det til grunn parkeringsplasser med gjennomsnittlig bredde på ca 2,5 meter. Ettersom p-kjeller under Bølgetoppen har søyler mellom mange av parkeringsplassene, skal minste bredde mellom disse økes til 2,8 meter, generell bredde er anbefalt til 2,6 meter, og min 3 meter dersom p-plass tilstøter en vegg. (iht. Sintef sin veiledning 312.130). Med utgangspunkt i at gjennomsnittlig parkeringsbredde pr parkeringsplass, blir på ca. 2,8 meter, medfører dette en økning på 12% i disponert areal pr parkeringsplass. Dette gir et ekstra plassbehov på ca 300m<sup>2</sup>. med 1,2 oppstillingsplass pr bolig (100 boliger ligger til grunn).

Antall boliger	P-norm		Minste antall p-plasser	
100	1,2		120	
120 plasser gir ca 60 p-plasser å hver sin side av kjørebane. (Gjesteparkering plasseres utomhus)				
<b>Beregning av økning i parkeringsareal.</b>				
	Dybdemål	Ekstra bredde	P-plasser pr. rekke	Ekstra arealbehov etter ny norm
P-plasser høyre side	5	0,3	60	90
Kjørebane	7	0,3	60	126
P-plasser venstre side	5	0,3	60	90
Sum	17	0,3	60	306

Figur 17 Utrekningen viser utvidet arealbehov når p-plasser utvides med 0,3 m fra 2,5 m til 2,8 m i bredden.

Prosjektet er omtegnet for å tilpasse kjelleren innenfor rammene av eksisterende plan, men det er allikevel nødvendig å gjøre noen tilpasninger for å kompensere for breddeøkningen:

- I. Kjeller utvides og areal omdisponeres i størst mulig grad til kun å inneholde parkering for bil.
- II. Det etableres punktvis utvidelser utenfor byggegrense for å få plass til boder og sykkelparkering. Dette kombineres med inngangspartier, og integreres grønne skråninger mot gatetunet, med adkomst fra Bølgeveien.
- III. Blokkene, som står på søyler mellom parkeringsplassene, er tilpasset nye bredder, slik at bærende akser (vegger) ligger over søylene i p-kjeller. Dette har medført at noen balkonger ligger utenfor byggegrensen, og at del av en gavlvegg kommer i konflikt med regulert høyde.

### 2.1. Utforming av kjeller.

Kjørebane er den mest arealkrevende faktoren i en p-kjeller. For å få en mest mulig effektiv bruk av arealet er det etablert tosidig parkering, der så mye av kjørebane som mulig benyttes til parkering på begge sider. Som et ledd i dette har det vært nødvendig å finne alternative plasseringer for boder og sykkelparkeringer.

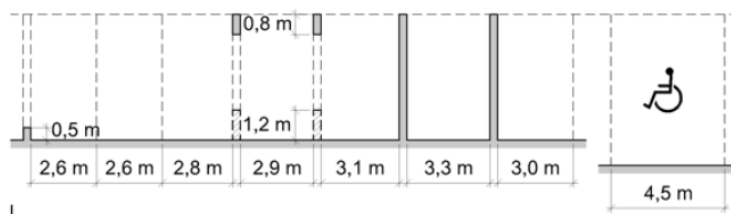
#### 24 Oversikt over breddemål på parkeringsplasser

Tabell 24 viser en oversikt over breddemål på parkeringsplasser i ulike situasjoner. Målene er eksemplifisert i [fig. 24](#).

Tabell 24  
Oversikt over breddemål i ulike parkeringssituasjoner

Situasjonsbeskrivelse	Plassbredde (m)
Nabobil på begge sider, ingen sidehindre	2,6
Nabobil på én side, søyle <sup>*)</sup> på den andre siden	2,8
Søyle <sup>*)</sup> på begge sider	2,9
Nabobil på én side, sidehinder på den andre siden	3,0
Søyle <sup>*)</sup> på én side, sidehinder på den andre siden	3,1
Sidehinder på begge sider	3,3
HC-plass, se <a href="#">pkt. 432</a>	4,5

<sup>\*)</sup> Søyle kan gå maks 0,8 m inn fra kanten av manøvreringsfeltet. Søylebredden inngår ikke i plassbredden.



Figur 18 Utdrag fra Sintef detaljblad 312.130 "Utforming og dimensjonering av parkeringsanlegg"



## 2.2 Sykkelparkering og boder:

Det skal etableres plass til ca. 200 sykler i tråd med områdeplanens bestemmelser. Dette er plasskrevende og utfordrende på den smale tomten til Bølgetoppen. Det er ønske om å levere sykkelparkering med god funksjonalitet og brukbarhet, prosjektet har derfor besluttet at man i størst mulig grad ønsker å tilby innvendige sykkelparkeringsplasser for beboerne. For å spare plass på den trange tomten, vil disse etableres i sykkelstativer med to høyder. For at brukbarheten skal bli god, bør disse etableres i kontakt med Bølgeveien. Ettersom p-kjellerens primærareal må benyttes til biloppstilling, etableres sykkelparkeringen ved å utvide kjelleren punktvis, i kombinasjon med inngangspartier. Inngangspartiene integreres i de grønne skråningene langs p-kjellerens langvegg, i mellomrommet mellom p-kjeller og Bølgeveien. Dette kobler funksjonene sammen, og markerer inngangen til byggene. Inngangspartiene skal kles med tegl, og skal fremstå som bokser i terrenget, de blir som sådan en integrert del av gatetunet.



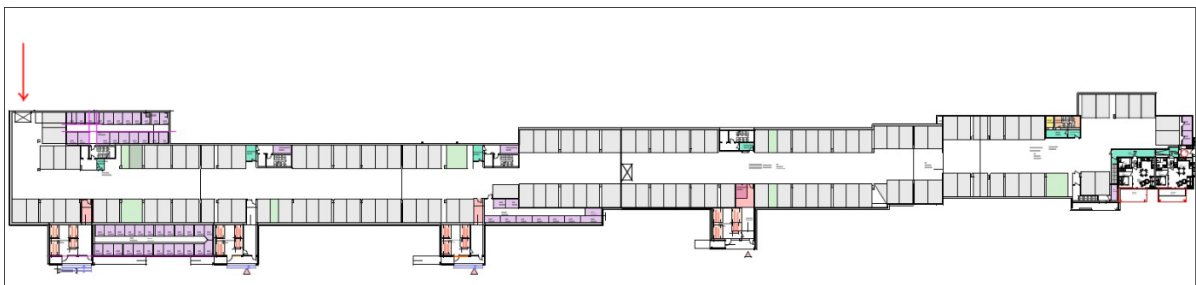
*Figur 19 Eksempel på inngangsparti med sykkelparkering, som lager forbindelse mellom Bølgeveien og P-kjeller. i nedgravd skråning. (Perspektiv fra sør)*



Figur 20 Eksempel på inngangsparti med sykkelparkering. Areal til boder er lagt tilbaketrasket mellom inngangspartiene med rampe og beplantning i forkant. Løsningen er tilpasset eksisterende renovasjons-stasjon. (Perspektiv fra nordvest)

Reguleringsbestemmelser for utsikten, med fokus på Bølgetoppen, beskriver at sykkelparkering skal plasseres ved inngangspartier eller innendørs. Løsningen er i tråd med intensjonen.

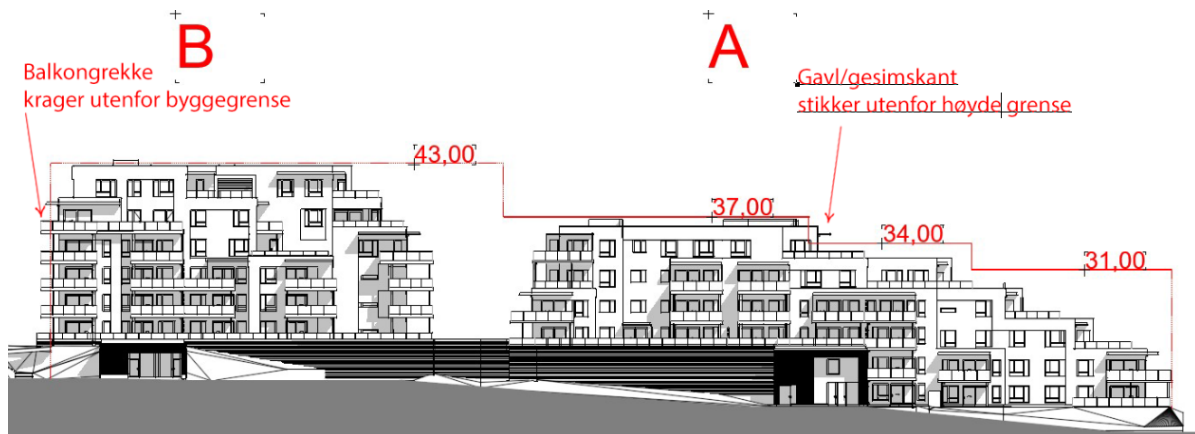
Det er et stort ønske om å holde parkeringskjellerens bredde til et minimum. Dette er nødvendig for å gi plass til grøntanlegget mellom kjelleren og Bølgeveien. Det vil derfor ikke være aktuelt å etablere boder med inngang fra parkeringsplass. Det er gjort flere studier for å finne den beste plasseringen til bodene. Dette er delvis løst ved å utvide U2. Men for å være 1:1 i boder i nordenden av prosjektet er det nødvendig å plassere en del boder i U1. For at disse skal gjøre minst mulig ut av seg har vi valgt å dele bodområdet i 2. En del mellom inngangspartiene til E og D, og en del i en forlengelse av p-kjeller mot øst. Dette grepet frigjør mest mulig areal til grønne lunger og mer "luft" i prosjektet.



Figur 21 Utsnitt av p-kjeller. P-kjeller anvendes i all hovedsak til parkering for bil. Sykkelparkering og boder er trukket på utsiden av kjelleren, kombinert med inngangspartier. (Boder i lilla, og sykkelparkering i aprikos farge.)

### 2.3 Rokkering i boligblokker, byggegrenser:

Ettersom boligblokkene bæres av søylene mellom parkeringsplassene, er det nødvendig å tilpasse disse til nye parkeringsbredder. Dette gir en "trekkspill" effekt på deler av bebyggelsen. Det er gjort grep for å kompensere for dette, blant annet ved å flytte på byggene, så langt det går innenfor byggegrensene. Endringene har allikevel medført at noen mindre bygningsdeler stikker litt utenfor. Dette gjelder en vertikal rekke med balkonger, og del av en gavlvegg i plan 6 for bygg A.



Figur 22 Fasadeoppriss fra Bølgeveien, tegningen viser planlagte bebyggelse i forhold til regulerte grenser.

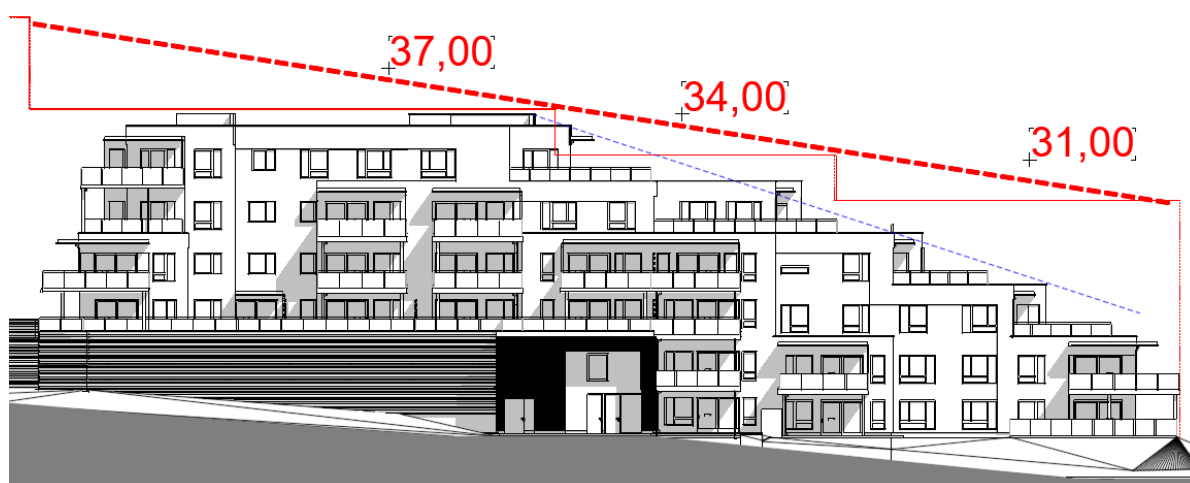
**Balkongene mot nord, bygg B.** Det er mulig å trekke balkongene mot sør, slik at de ikke overskrider byggegrensen. Vår vurdering er at det er en bedre løsning å la de stå i nåværende posisjon. Dette er fordi balkongene benyttes som volumskapende elementer og er et viktig ledd i den arkitektoniske komposisjonen av hjørnet til bygg B, ut mot siktlinje og felles uteoppholdsareal. Nåværende utforming gir kontakt med beboere og skaper liv i fasadene. I tillegg skaper denne utformingen tilhørighet til områdets arkitektur, da man finner lignende utforming av balkonger tett på/kragende utover den samme siktlinjen nedover i hele prosjektet. En tilbaketrekning av balkongene vil forflate den viktige fasaden ut mot fellesplassen.



Figur 23 Balkongrekken er et volumskapende element som bryter opp gavlveggen. Balkongene krager utover byggegrensen. Utforming tilsvarer eksisterende bebyggelse langs siktakse ned mot vannet. Balkongene bidrar til å skape liv i fasaden, og er ikke i konflikt med siktakse. (Perspektiv fra øst)



**Veggtopp mot syd, over6. etg. bygg A.** Bygg A ble opprinnelig planlagt innenfor rammene av områdeplanens bestemmelser, men ved omtegning av bygget oppstod det et lite avvik med behov for tilpasninger i reguleringen. På grunn av at bygget er blitt trukket og og flyttet litt mot syd, havner en del av en gesimskant over 6.etg./topp av vegg i 5 etg, mot syd, utenfor høydegrense. Det planlegges to flotte leiligheter på toppen av bygg A, disse får fantastiske lys og utsiktsforhold. For å få riktige arealer for disse leiligheten er det nødvendig å utfordre byggehøyden slik at størrelsen på disse kan bevares. Den omtalte gesimskanten kommer i forlengelse av sydveggen i 5. etg, og toppen av den ligger ca 1,5m utenfor høydebegrensningen. For å unngå å flytte på veggen i 5 etasje, må høydebegrensningen justeres for å lage plass til gesimskanten/veggtoppen. Veggen er trukket godt inn på taket av 5 etg, og er ikke fremtredende. Bygg A trappes ned mot syd, og er i økende grad planlagt under regulerte høyder, den har som sådan liten betydningen for helhetsinntrykket av bygget. Bygget er planlagt lavere enn det som er regulert, og på tross av utvidelsen fremstår bygget som harmonisk og sympatisk med sine omgivelser. Utvidelsen er liten og den ikke har vesentlige konsekvenser for nærmiljø i form av tapt lys, utsikt eller solforhold. Den er ikke relevant for fjernvirkningen, og bygningen ligger innenfor omrammingen av fjellene i bakgrunnen, sett fra fjorden. Intensjonen bak reguleringen påvirkes ikke av endringen, den har allikevel stor betydning for kvaliteten på disse leilighetene, og er derfor en fornuftig og viktig justering.



Figur 24 Gesimskant og takutstikk ligger innenfor trappingen langs horisontlinjen som dannes av høydesprang i reguleringen, markert med rød stiplet linje, og trappingen av bygget, markert med blå stiplet linje. Dette gjør at bygningsdelen ikke fremstår som ruvende eller unaturlig høy sammenlignet med bebyggelsen for øvrig.

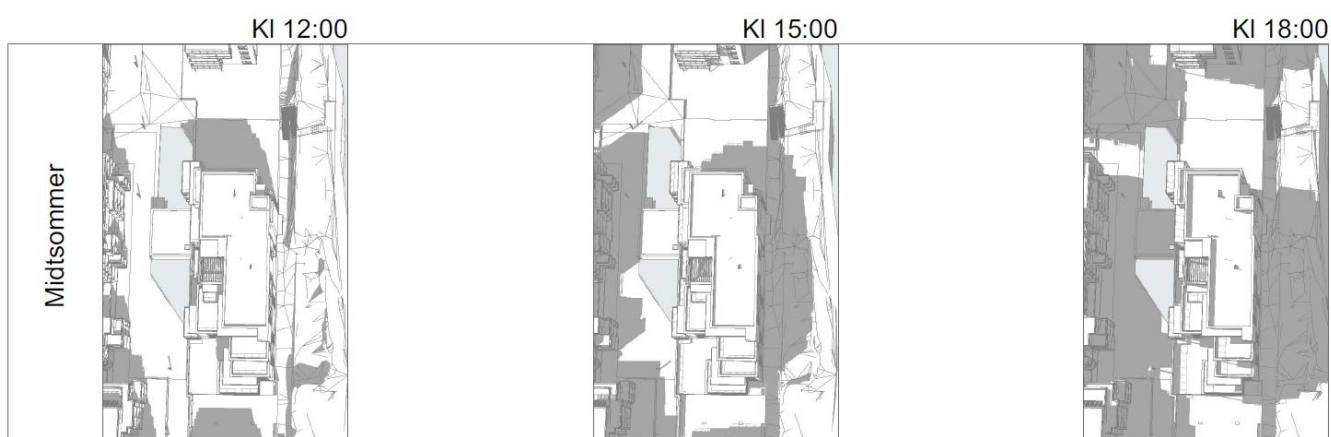
Solstudier viser at endringene ikke skaper slagskygger for eksisterende bebyggelse, hverken i Hagebyen eller i eksisterende bebyggelse i Utsikten.



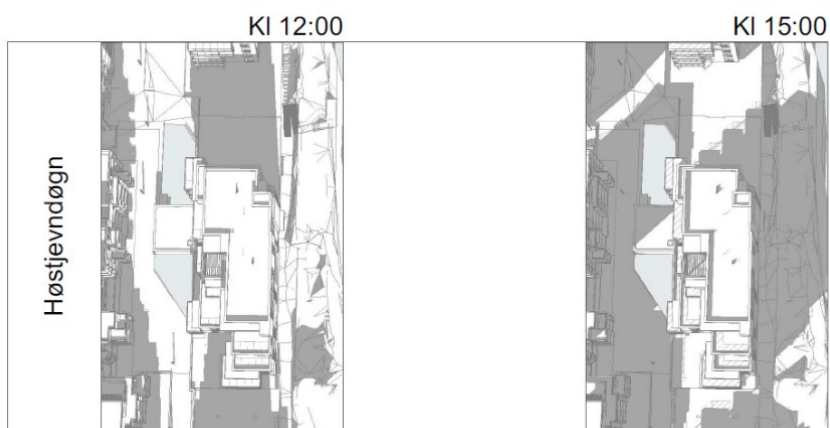
Figur 25 Solstudie bygg A, ved midtsommer. (Nord er opp i bildet)



Figur 29 Solstudie bygg A, ved høstjevndøgn. (Nord er opp i bildet)



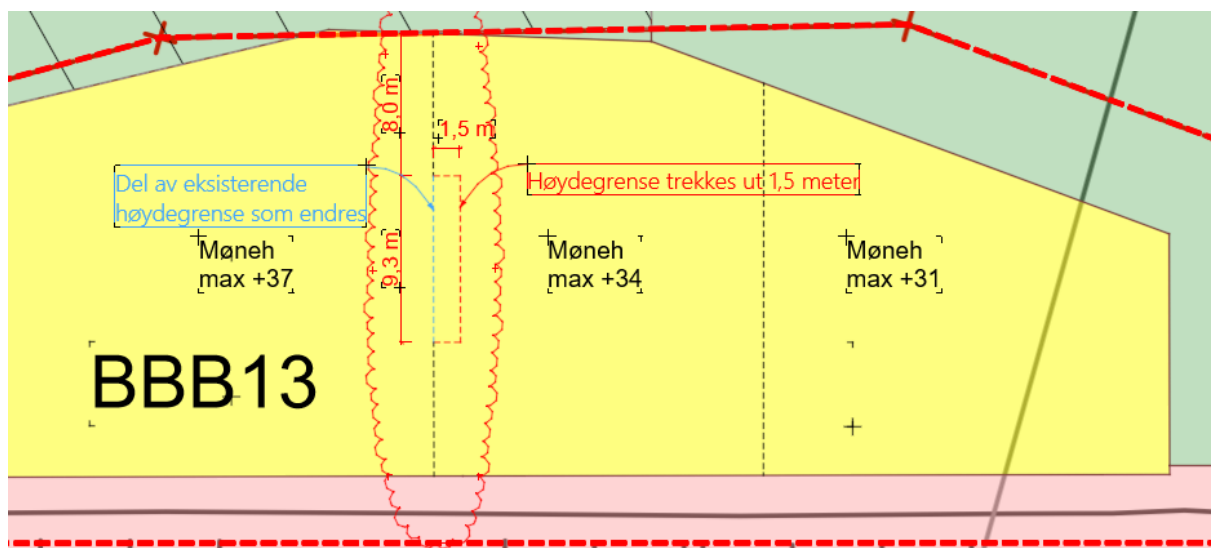
Figur 26 Solstudie bygg B, ved midtsommer. (Nord er opp i bildet)



Figur 27 Solstudie bygg B, ved høstjevndøgn. (Nord er opp i bildet)

## Endringsforslag:

Høydegrense i BBB13 justeres i tråd med bygningsdelen.

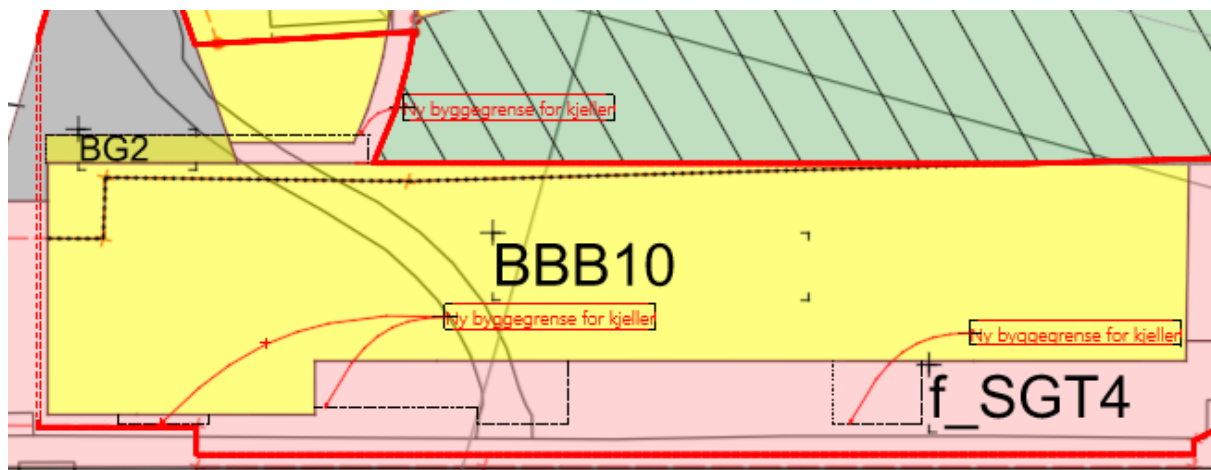


Figur 28 Forslag til endring i plankart.

Nye reguleringsbestemmelser:

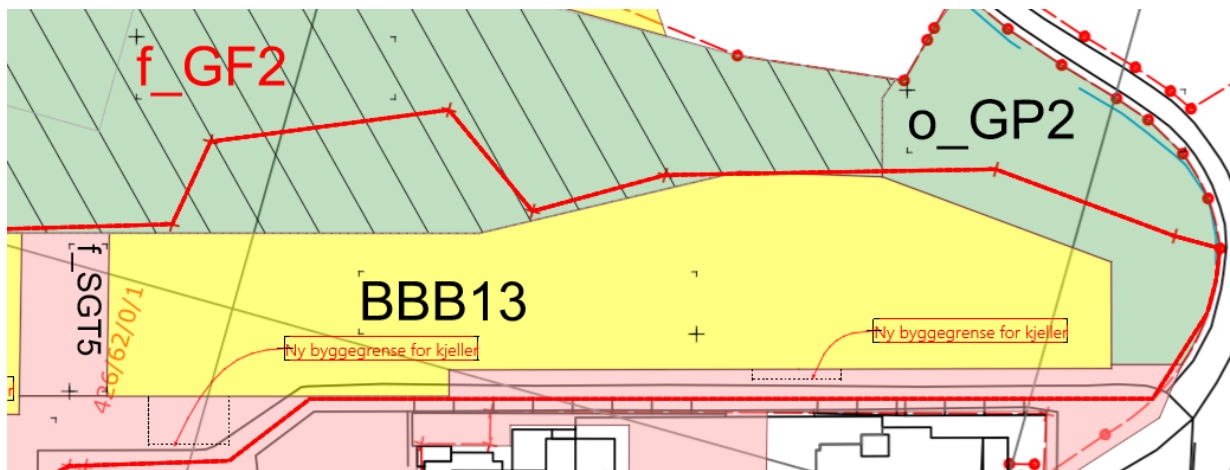
- Takutstikk tillates utkraget inntil 1,2 meter utenfor byggegrense, og min 5 m over gateplan.
- Balkonger/terrasse tillates etablert inntil 1,5 meter utenfor BBB13 sin byggegrense mot nord.

Det etableres nye byggegrenser og formål for p-kjeller.



Figur 29 Forslag til endring i plankart





Figur 30 Forslag til endring i plankart

Nye reguleringsbestemmelser:

- Innenfor byggegrenser i f\_SGT4 tillates etablert inngangspartier, sykkelparkering eller boder uten at det regulerte formålet etableres over tak. Maks gesimshøyde innenfor byggegrensen er c+23,5. Bygningsdelene skal inngå som en del av kjeller, og integreres som en del av gatetunet å grønne skrånninger og grønnstruktur.
  - Innenfor byggegrenser i BG2 og f\_SGG2-3 tillates kjeller utvidet med maks gesimshøyde c+24.
3. Grensesnitt mellom Utsikten og Hagebyen, adkomst og renovasjon for Bølgetoppen.

Hagebyen er et ferdigstilt delområde øst for kollen. Hagebyen møter Utsikten i sitt nordvestre hjørne, ved innkjøringen til den fremtidige p-kjelleren til Bølgetoppen. Det er regulert inn en gangvei som slår seg inn langs boligformålet, og ender i veien. Plankartet til Hagebyen, ble basert på reguleringsplan for Nordre Jarlsberg Brygge, fra 2006. I denne planen var det planlagt et torg i dette området. Dette torget ble flyttet og slått sammen med trappedraget i ny områdeplan. Denne gangveien er i nåværende situasjon uten særlig funksjon, og ender i garasjeport og renovasjonsområde for Bølgetoppen. Vi ser derfor et behov for å stramme opp detaljene i plankartet for dette området.

Vi ønsker å etablere en trinnfri adkomst fra parkeringen f\_SPP8, og opp på lokket til Bølgetoppen. I den forbindelse ser vi at det vil være en fordel om gangveien til hagebyen og denne rampen etableres i felleskap. Løsningen gir både Hagebyen og Bølgetoppen god passasje til gjesteparkeringen i f\_SPP8. Grepert lager en "snarvei" mellom delområdene, slik at beboere og barn fritt kan bevege seg imellom områdene. Dette er i tråd med, og legger til rette for, en av områdeplanens hovedprinsipper, som er sambruk av fellesarealer på tvers av "grensen" mellom delområdene.

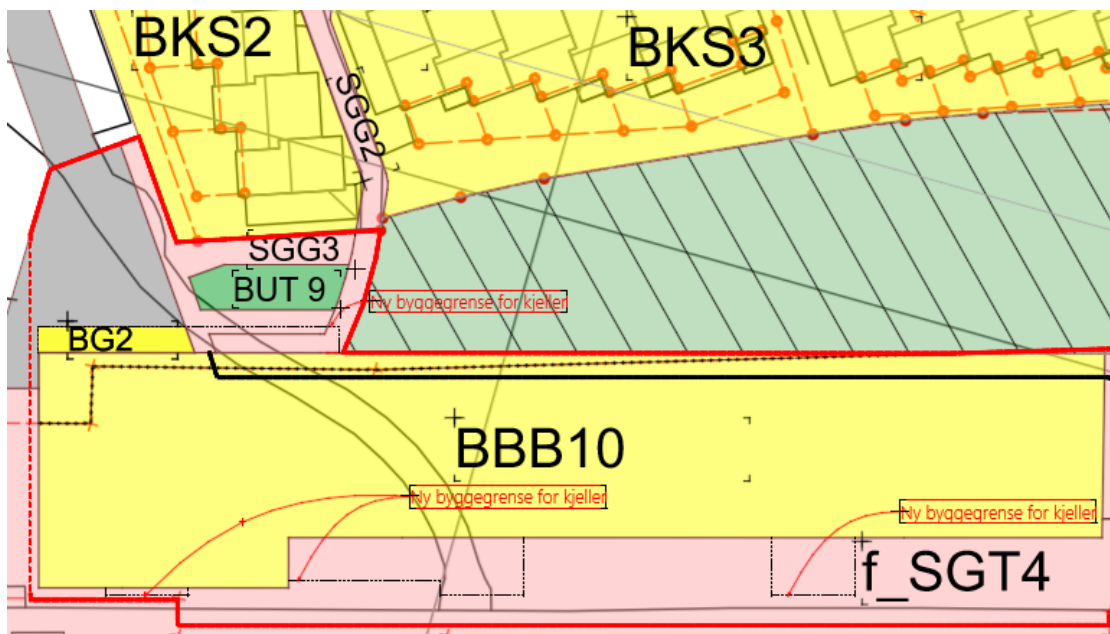


Figur 31 Perspektiv sett mot sørvest, fra f\_SPP8. Trinnfri gangvei markert med rød pil, renovasjon plasseres i hjørnet inn mot gangvei. Gangvei benyttes til å forblende/grave ned kjeller, og avslutter eksisterende terreng på en ryddig måte inn mot Bølgeveien. (Bildet sett fra f\_SPP8 mot sørvest)

Løsningen rydder opp i atkomstsituasjonen inn i p-kjeller for Bølgetoppen slik at kjellerens bakside mot øst i større grad blir liggende nedgravd i terrenget, og fremstår mindre mastodont. Nedgravde renovasjons- beholdere plasseres langs rampen ved siden av garasjeporten. Dette gir enkel adkomst for renovasjonsbil og beboere uten å være til sjenanse for omgivelsene.

#### Endringsforslag:

Det reguleres inn en ny gangvei f\_SGG3, i enden av BKS2



Figur 32 Forslag til endring i plankart

Nye reguleringsbestemmelser:

- Det skal etableres en trinnfri adkomst fra gjesteparkering f\_SPP8 og Hagebyen, opp til BBB10
- Det skal etableres en gangforbindelse mellom f\_SGG3 og f\_SGT4, slik at det blir sammenhengende gangvei fra Hagebyen og bort til trappeaksen mellom BBB10 og BBB13.

- Det tillates plassert oppsamlingsenheter for renovasjon i f\_SKV1, plasseringen skal ikke være i konflikt med trafikkmønster.
- Det tillates beplantning og grønnstruktur i forkant av p-kjeller innenfor f\_SKV1, beplantningen og grønnstruktur skal ikke være i konflikt med kjøremønster.

## **H. Berørte interesser av planinitiativet**

Planinitiativet er en endring av områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge. Denne planen er av nyere dato og alle detaljer i planen er godt forankret gjennom høring til alle statlige, regionale og lokale parter. Endringene som foreslås rokker ikke ved hovedprinsipper i planen eller interessene til noen av disse partene.

## **I. Samfunnsikkerhet**

Forslaget endrer ikke på samfunnsikkerhetsprinsipper i planen.

## **J. Samarbeid og medvirkning**

For å sikre medvirkning skal planendringen sendes på varslings, slik at berørte parter/naboer kan komme med innspill. I prosessen skal det i tillegg annonseres i lokalavisen, på Holmestrand kommunes hjemmeside, og det skal legges ut informasjon på nabosameiers informasjonsportaler.

## **K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Konsekvensutredningen som fulgte plandokumentene til vedtak i 2006 er fremdeles grunnlag for vurderinger gjort i forbindelse med dette planarbeidet, men det ble gjort noen supplerende vurderinger av det endrede plangrepet til områdeplanen fra 2021.

Det er vurdert at tiltaket ikke faller inn under krav til konsekvensutredning, jf. ny Forskrift om konsekvensutredninger, da tiltaket er i samsvar med overordnede planer, jf. forskriftens §§ 3 og 4 og vedlegg II, og det er ikke sannsynlig at planen vil komme i konflikt med punkter nevnt i vedlegg III.

## **L. Dokumentasjon av fagkyndighet**

Planinitiativet er utarbeidet av Delta arkitekter AS på vegne av Nordre Jarlsberg Brygge AS. Ansatte i Delta arkitekter har deltatt i utviklingen av NJB siden 2009. Delta arkitekter har siden 2016 stått for det meste av planlegging av området, både som ansvarlig søker, ansvarlig arkitekter og som arkitekt for områdeplan for Nordre Jarlsberg Brygge.