



Detaljregulering Nannas vei 2

Planbeskrivelse
PlanID: 3905_20240239

16. januar 2026

Prosjektnummer: 24100

SPIR

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:	Kontroll:
01	16.01.2026	Utkast planbeskrivelse	JWG	AB

SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Stiftelsen Ringshaug c/o OBOS AS.

Planområdet ligger i nærheten av Ringshaug og er på ca. 7,5 daa. Eksisterende bygningsmasse på eiendommen består av sammenbygde boligbygg i to etasjer som skal bestå og det er ikke planlagt endringer eller nybygg/tilbygg/påbygg.

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål BT; boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Basberggrønningen syd, planID 56005 vedtatt 31.10.1990 og er regulert til byggeområde for offentlig bebyggelse, felt A hvor det kan oppføres bygg for leiligheter, eldrester og kontorer med tilhørende anlegg.

Hensikten med planarbeidet er å endre arealbruksformålet i gjeldende reguleringsplan fra «offentlig bebyggelse – eldrester, bolig og kontor» til «boligbebyggelse – lavblokk» slik at bruksendring til bolig kan godkjennes.

Spir arkitekter AS, januar 2026

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN OG INNLEDNING	5
1.1	Hensikten med planarbeidet.....	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3	Utbyggingsavtaler	5
1.4	Konsekvensutredning.....	5
1.5	Forkortelser	5
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	6
2.1	Overordnede arealplaner	6
2.2	Statlige planretningslinjer / rammer / føringer	6
2.3	Gjeldende detaljplaner	7
2.4	Tilgrensende planer	7
2.5	Øvrige lokale føringer	7
3	PLANPROSESSEN	8
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	8
3.2	Medvirkningsprosess	8
3.3	Varsel om oppstart.....	8
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD	9
4.1	Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning	9
4.2	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	9
4.3	Historikk.....	10
4.4	Landskap.....	10
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
4.6	Naturverdier.....	10
4.7	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk / uteområder.....	10
4.8	Landbruk / jordressurser	11
4.9	Veg- og trafikkforhold.....	11
4.10	Barn og unges interesser	11
4.11	Teknisk infrastruktur.....	11
4.12	Naturfare	11
4.12.1	Grunnforhold.....	11
4.12.2	Flom.....	11
4.13	Miljøbelastninger (støy, støv, elektromagnetisk stråling mv.)	11
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
5.1	Planforslagets hovedidé og grep	12
5.1.1	Arealoversikt.....	12
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	12
5.2.1	Forhold til gjeldende plan	12
5.2.2	Avgrensning og beskrivelse av planområdet	12
5.2.3	Boenheter/leiligheter	12
5.2.4	Grad av utnytting	13
5.2.5	Byggehøyde.....	13
5.2.6	Sol/skygge	13
5.3	Leke- og uteoppholdsarealer	14
5.4	Barn og unges interesser	14
5.5	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk.....	14
5.6	Trafikkløsning.....	15
5.6.1	Adkomstvei.....	15
5.6.2	Bil- og sykkelparkering	15
5.6.3	Avfallshåndtering	15
5.6.4	Brøyting og snø.....	15
5.6.5	Brannkonsept og utrykningskjøretøy	15
5.7	Grunnforhold.....	16
5.8	Natur	16
5.9	Støy	18

5.10	Brannteknikk.....	18
5.11	Teknisk infrastruktur.....	19
5.11.1	VA-anlegg.....	19
5.11.2	Brannvann.....	19
5.11.3	Overvannshåndtering.....	20
5.11.4	Ventilasjonsanlegg.....	21
5.12	Bygningsfysikk.....	21
5.13	Miljømessige kvaliteter.....	21
5.14	Risiko- og sårbarhet.....	22
6	VEDLEGG.....	23

1 BAKGRUNN OG INNLEDNING

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å endre arealbruksformålet i gjeldende reguleringsplan fra «offentlig bebyggelse – eldresenter, bolig og kontor» til «boligbebyggelse – lavblokk», med tilhørende felles parkering, renovasjon, uteoppholdsarealer og lekeplass.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller / tiltakshaver:

Stiftelsen Ringshaug c/o OBOS, PB 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo
Henning Hoel, e-post: henning@ahw.no, mob.: 990 30 906

Plankonsulent:

Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg

Prosjektansvarlig: Kristian Ottesen, e-post: kristian@spir.no, mob.: 950 44 063

Medarbeider: Jonas Wøhni Grytnes, e-post: jonas@spir.no, mob.: 90 27 70 26

Eierforhold:

Gbnr.	Hjemmelshaver	Informasjon
90/12	Tønsberg kommune	Mistelteinen og Nannas vei
90/166/0	Stiftelsen Ringshaug	Oppdragsgiver
90/166/0/1	Cathrine Sørum	Eierseksjon
90/166/0/2	Madeleine Aannestad	Eierseksjon
90/166/0/6	Reidar Stangeby	Eierseksjon
90/166/0/7	Liv Karin Edvardsen, Philip M Møinichen Hansen, Lars Olav M Hansen	Eierseksjon

Eiendomsgrensene er sikre, kontrollert 11.11.2024.

1.3 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsling ble det rutinemessig varslet om mulig utbyggingsavtale.

1.4 Konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Jf. § 6b) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som inngår i vedlegg II og som skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding, hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10.

Det vurderes at planarbeidet ikke omfattes av krav til konsekvensutredning.

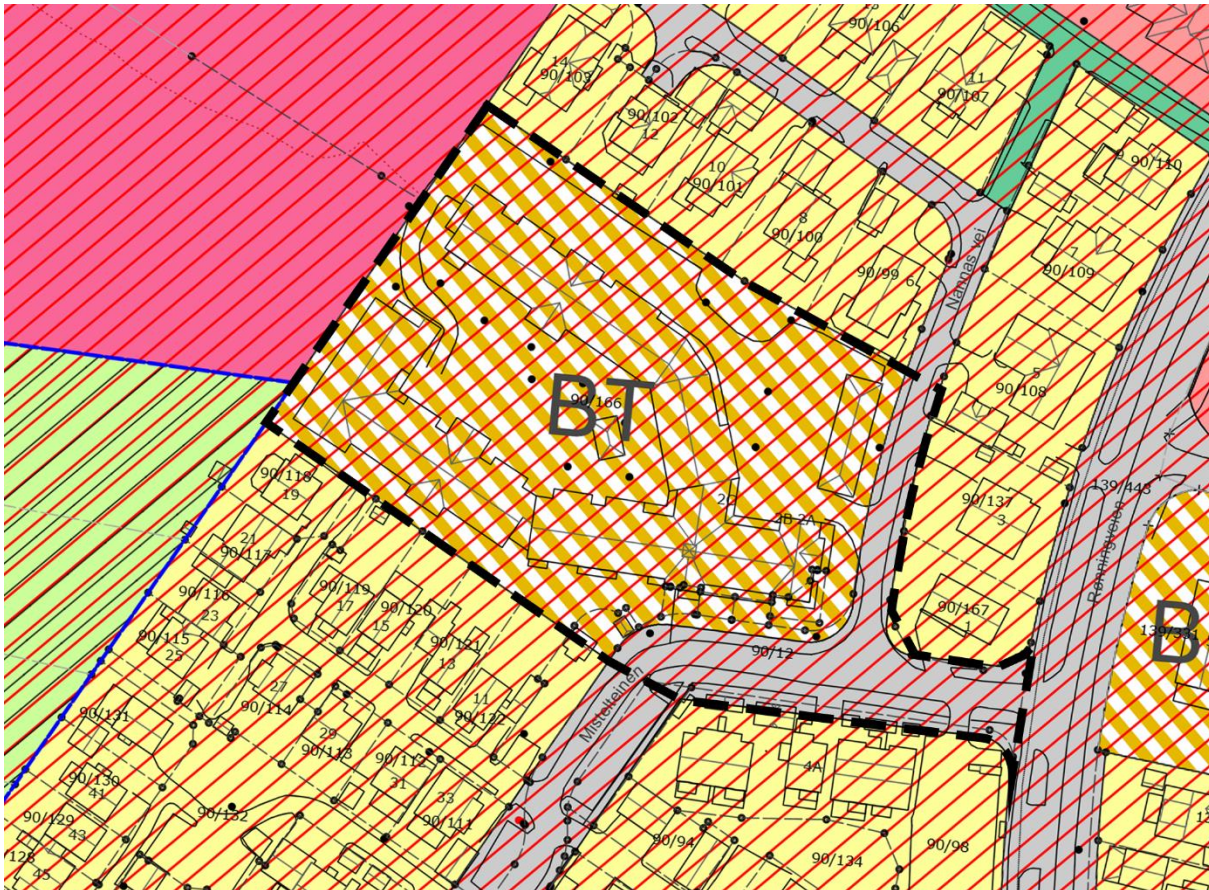
1.5 Forkortelser

gbnr.	gårds- og bruksnummer
daa	dekar
MUA	minste uteoppholdsareal
BYA	bebygd areal
RPR	rikspolitiske retningslinjer
ÅDT	årsdøgntrafikk
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
TEK17	byggteknisk forskrift
dB	desibel
NGU	Norges geologiske undersøkelse
ROS	risiko og sårbarhet

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Overordnede arealplaner

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål BT; boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området ligger innenfor hensynssone 310 ras- og skredfare.



Figur 2.1: Gjeldende kommuneplan med varslet planavgrensning markert med rød stiplet linjer. Kommunens webkart.

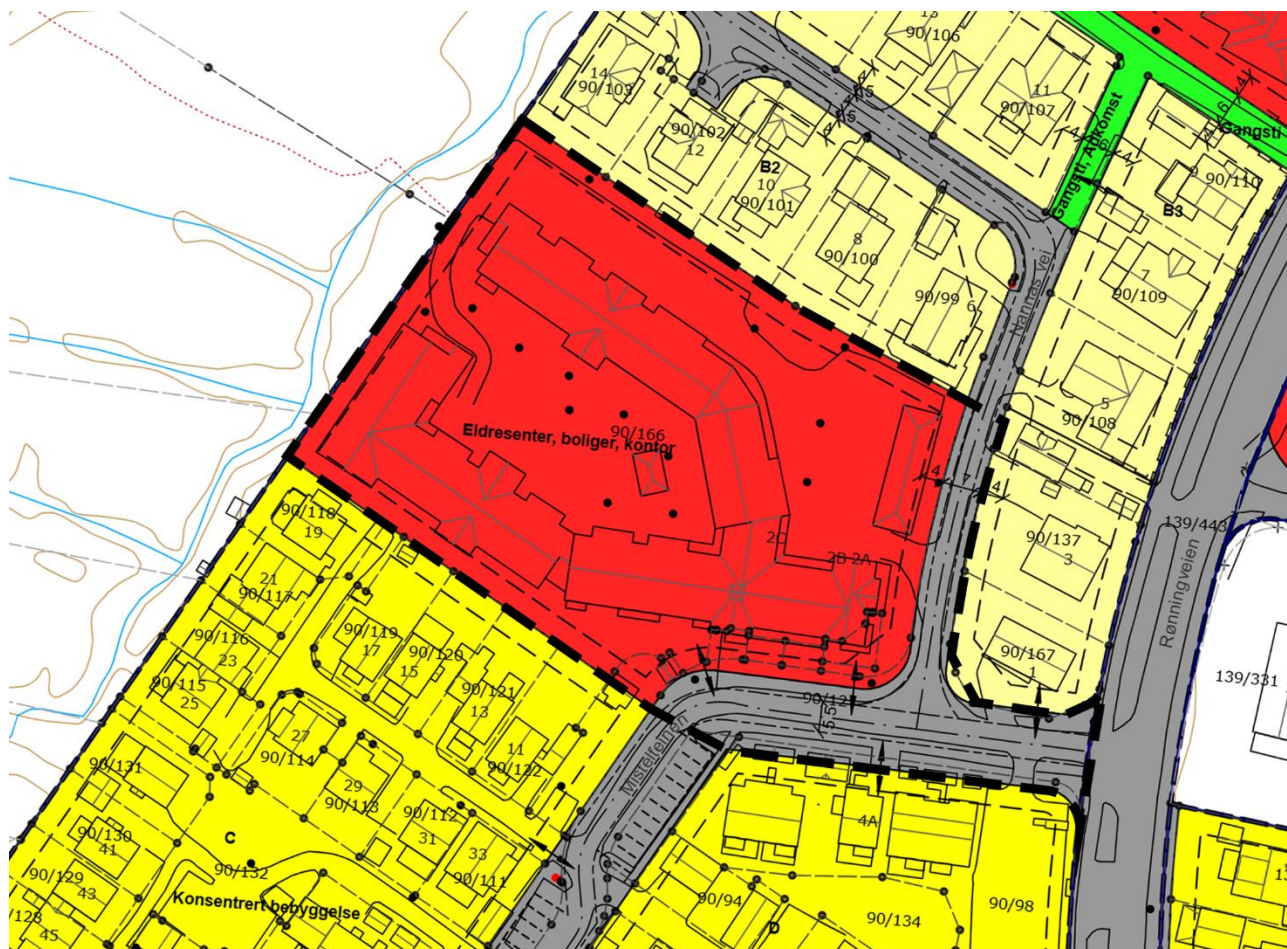
2.2 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer

Relevante rikspolitiske/statlige og regionale retningslinjer og bestemmelser:

- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993).
- Styrking av barn og unges interesser (RPR).
- Universell utforming.

2.3 Gjeldende detaljplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Basberggrønningen syd, planID 56005 vedtatt 31.10.1990 og er regulert til byggeområde for offentlig bebyggelse, felt A hvor det kan oppføres bygg for leiligheter, eldrester og kontorer med tilhørende anlegg. Planforslaget vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.



Figur 2.2: Gjeldende reguleringsplaner med varslet planavgrensning markert med rød stiplet linje. Kommunens webkart.

2.4 Tilgrensende planer

Reguleringsplanen for Nannas vei 2 grenser til følgende planer:

PlanID:	Navn:	Vedtaksdato:
56005	Basberggrønningen syd	31.10.1990
56006	Gang-/sykkelvei og fortau langs Rønningveien og del av Roselundveien	31.10.1990

2.5 Øvrige lokale føringer

Følgende fremgår som kommunens foreløpige råd i referat fra oppstartsmøte, 04.11.2024:

- Det bør fremgå hva som er målgruppen for dette boligprosjektet, og hvilke behov det utløser.
- Størrelse på boenhet/leilighet er premissgivende for krav til uteoppholdsareal, lek, parkering, o.l.
- Videreføring av dagens bygningsmasse, samt anbefaling om at det tas høyde for mindre endringer.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Det ble sendt forespørsel om regulering 03.09.24 og oppstartsmøte ble gjennomført 04.11.24.

3.2 Medvirkningsprosess

Det er vurdert at det ikke har vært behov for ytterligere medvirkning utover varsling om oppstart.

3.3 Varsel om oppstart

Oppstart av Nannas vei 2 ble varslet 30.11.24, med frist for innspill 13.01.25. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Tønsbergs blad, på kommunens nettside (www.tønsberg.kommune.no), samt ved brev til naboer og andre berørte parter.

Til varsel om planoppstart kom det inn 5 merknader:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

NVE

brev datert 09.12.2024

Statens vegvesen

brev datert 12.12.2024

Vestfold fylkeskommune

brev datert 17.12.2024

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

brev datert 13.01.2025

Grunneiere og andre rettighetshavere

Eva og Knut Mastervik

brev datert 29.11.2024

Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET - EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning

Planområdet ligger i nærheten av Ringshaug og er på ca. 7,5 daa. Eksisterende bygningsmasse på eiendommen består av sammenbygde boligbygg i to etasjer som skal bestå og det er ikke planlagt endringer eller nybygg/tilbygg/påbygg.



Figur 4.1: Skråfoto over planområdet med varslet planavgrensning. 1881-kart.

4.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Eksisterende bygningsmasse på eiendommen består av sammenbygde boligbygg i to etasjer med 46+7 leiligheter og et garasjebygg. Derav er det 39 stk. 2-roms leiligheter med nettoareal 42-47 m² og 8 stk. 2-roms leiligheter med nettoareal 54 m². Disse leilighetene er beregnet på enslige. Det er også 6 stk. 3-roms leiligheter på 73-100m².

Bebyggelsen består av sammenhengende fløyer som danner et atrium med felles hage i midten. Boenhetene har innvendig felles adkomst og private uteplasser mot sydvest.

Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde med eneboliger og tomannsboliger i 1 til 2 etasjer og umiddelbar nærhet til Ringshaug barnehage, Ringshaug skole og Ringshaug ungdomsskole. Eiendommen grenser mot et nærmiljøområde - Illebrekkeskogen, med turløyper. Uteoppholdsarealet på eiendommen har gode solforhold og ligger godt beskyttet mot trafikk og trafikkstøy.

Bebyggelsen er godt tilpasset området strøkskarakter med saltak, takstein og stående trepanel som fasademateriale. Bebyggelsen er gitt en oppdelt og variert utforming ved at det lange volumet er brutt opp med tverrfløyer med gavelmotiv og to takflater/balkonger.

4.3 Historikk

Stiftelsen Ringshaug ble opprettet av Tønsberg og Omegn BBL (nå OBOS BBL) som Ringshaug Bo- og servicesenter som en selveiende institusjon i 1996. Navnet var da Stiftelsen Ringshaug Bo- og Servicesenter. Det ble inngått en samarbeidsavtale mellom stiftelsen og Tønsberg kommune, og i vedtektene sto det: «*Boligene kan bare leies ut til eldre eller andre pleie- og omsorgstrengende i Tønsberg kommune, og Tønsberg kommune har ansvaret for og retten til å tildele leilighetene.*»

Det ble inngått en leieavtale med Tønsberg Kommune, som ga kommunen ansvaret for og retten til å tildele leilighetene. På bakgrunn av dette engasjerte kommunen seg i å drive fellesfunksjon med kafeteria der eldre mennesker lett kunne kjøpe mat. Det ble også satt av areal til helserelaterte tjenester og andre tjenester som lege, fysioterapi og frisør. Tjenestene ble benyttet av beboerne, men også av andre i nærområdet. Det ble inngått avtale mellom byggherren (boligbyggelaget) og kommunen om at kommunen skulle leie og drive kafeteriaen i minst 10 år. Kommunen valgte å avslutte tjenesten etter 10-års perioden (i 2006). Det ble da foretatt en vedtektsendring. Navnet ble Stiftelsen Ringshaug, og formålet ble endret til: «*Stiftelsen Ringshaug har til formål å skaffe boliger ved oppføring eller erverv, samt drift av bolighus for utleie. Formålet er videre å leie disse ut til personer som trenger bolig.*»

Det ble etter hvert vanskelig å opprettholde servicetilbudet med kafeteria, pleie- og omsorgstjenester. Styret besluttet derfor i 2013 å selge næringsarealet. Eiendommen ble seksjonert samme år, og det tidligere næringsarealet ble kjøpt av en investor og bygget om til 7 selvstendige eierseksjonsleiligheter. Denne ombyggingen fra næringsarealer til boliger ble godkjent i byggesak i 2016 uten krav om detaljregulering. Grunnet at det den gangen ble gitt en godkjenning i byggesak, søkte Spir Arkitekter AS i 2023 om bruksendring som kommunen avsto og avviste.

Stiftelsen består av 46 nærmest identiske leiligheter. To av disse (leilighetsnr.121 og 221) står oppført som fellesarealer (gjesteleiligheter). Tønsberg kommune har satt krav om endring av reguleringsplan fra «offentlig bebyggelse – eldresenter, bolig og kontor» til reint boligformål, for å kunne godkjenne søknad om bruksendring til bolig for disse 46 leilighetene.

4.4 Landskap

Området er tilnærmet flatt. Det er kun 1 meter høydeforskjell innenfor planområdet. Store deler av området er asfaltert gitt parkeringsplassene og gangarealene.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene.

4.6 Naturverdier

Det er i Naturbasen tidligere registrert naturtyper etter DN-håndbok 13. Det vises til en lokalt viktig dam, men denne er fjernet og inngår ikke i nyere registreringer jf. DN-håndbok 19. Det er ingen andre registrerte naturtyper i eller i nærheten av planområdet. Det er stedvis vegetasjon innenfor atrium i midten av bebyggelsen og dette er ikke bevaringsverdig vegetasjon, men det planlegges ikke for å berøre eksisterende vegetasjon.

I artsdatabanken ligger planområdet innenfor et registrert område hvor det er leveområde for rådyr. Rådyr trives i skogsområder som planområdet grenser til, slik at det er naturlig at det er observasjon av rådyr i dette området. Det er også gjort observasjoner av diverse rødlistede arter, i stor grad fuglearter som gulspurv, gråspurv og granmeis.

4.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk / uteområder

Jf. Miljødirektoratet er skogsområdet rett vest for planområdet et kartlagt friluftslivsområde av svært viktig områdeverdi. Her er det turområder, merka stier og Bekketjønmyra.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planforslagets hovedidé og grep

Hensikten med planarbeidet er å endre arealbruksformålet i gjeldende reguleringsplan fra «offentlig bebyggelse – eldresenter, bolig og kontor» til «boligbebyggelse – lavblokk» slik at bruksendring til bolig kan godkjennes. I forbindelse med siste revisjon av kommuneplan ble arealbruksformålet endret fra *offentlig eller privat tjenesteyting* til *kombinert bebyggelse og anleggsformål BT; boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting*. Arealbruksformålet i gjeldende kommuneplan korresponderer således med dagens bruk av bebyggelsen og foreslått endring av reguleringsplanen.

5.1.1 Arealoversikt

Formål		Ca. Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF)	10 m ²
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BK)	190 m ²
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)	5 090 m ²
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BGF)	220 m ²
	Renovasjonsanlegg (RE)	70 m ²
Samferdsel og teknisk	Kjøreveg (KV)	630 m ²
	Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	730 m ²
	Parkeringsplasser (PP)	1 550 m ²
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm (VS)	70 m ²
Sum		Ca. 8 560 m²

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Forhold til gjeldende plan

Fra gjeldende reguleringsbestemmelser § 4:

«Innenfor områdene kan det oppføres bygg for leiligheter, eldresenter og kontorer med tilhørende anlegg med inntil 12 meter mønehøyde.»

Påstående bebyggelse har mønehøyde på ca. 9 m over planert terreng.

«Bebygget grunnflate skal ikke overskride 30% av tomtens nettoareal.»

Bebygd areal på eiendommen (eks. areal opparbeidet til parkering på bakkeplan) er i dag på ca. 2 630 m². Med et tomteareal på ca. 7 000 m² tilsvarer dette ca. 38% av eiendommens netto tomteareal.

Ved beregning av %BYA skal alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal inngå i beregningen. Etersom parkeringsareal avsettes som et eget formål for å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning, inngår ikke parkeringsareal i beregningen.

5.2.2 Avgrensning og beskrivelse av planområdet

Foreslått avgrensning av plankartet tar for seg avgrensningen som varslet. Det følges en kombinasjon av gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan, samt tilpassing av sikre eiendomsgrenser og faktisk bruk av arealer.

5.2.3 Boenheter/leiligheter

Eksisterende bebyggelse er i 2 etasjer med grunnflate ca. 2 630 m². Det er 53 leiligheter i bygget. Opprinnelig næringsareal er omgjort til seksjonerte boenheter. Som et tidligere bo-tilbud for eldre og pleietrengende endres bruksfunksjonen fra universelt tilpassede boliger, hvor tilgjengelighetskravet for bolig er godt ivaretatt. Beboersituasjonen vil i stor grad bli den samme som den er i dag, med flere eldre enslige. Det settes

begrensning på leilighetsstørrelse tilsvarende dagens leiligheter, slik at det ikke åpnes for en leilighetsstørrelse som er egnet for familier. Leilighetsstørrelsen vil også kunne være attraktive for førstegangskjøpere og generelt enslige. Hovedandelen av leilighetene er under 55 m². Leilighetene som ble seksjonert ut i 2016 har leilighetsstørrelser fra ca. 75 m² til 105 m². Disse leilighetene utgjør kun 12% av leilighetene i bygget. Det planlegges ingen søknadspliktige byggearbeider da det ikke er behov for tiltak for å ivareta funksjonskrav til bolig.

5.2.4 Grad av utnyttning

Ettersom det utarbeides et detaljert plankart som viser til kjøreareal og parkeringsplasser, blir selve felt for boligbebyggelse redusert fra gjeldende plan. Arealet som reguleres til blokkbebyggelse har et areal på 5 085 m², og med et bebygd areal på 2 633 m², utgjør dette ca. 52% BYA.

5.2.5 Byggehøyde

Mønehøyde på dagens bebyggelse er på ca. 9 meter over planert terreng, med gesimshøyde på ca. 6 meter. I gjeldende plan tillates anlegg med inntil 12 meter mønehøyde. Planforslaget forholder seg til dagens høyder. Det tillates takoppbygg, pipe og tekniske installasjoner på inntil 2 meter over mønehøyden.

5.2.6 Sol/skygge

Det vises til solanalyse som er beregnet 21.03. kl. 13:00. Innenfor atriumet i senter er det ca. 700 m² som er solbelyst, ellers er hele søndre fasade og uteoppholdsareal solbelyst.



Figur 5.1: Solanalyse ved 21.03 kl. 13:00. Spir arkitekter AS.

5.3 Leke- og uteoppholdsarealer

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for lavblokk / høyblokk er 36 m² per boenhet. Inntil 15 m² av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer.

I kommuneplanens arealdel kommer det frem at ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100 m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² per boenhet opptil 30 boenheter. Med 53 leiligheter er det iht. kommuneplanen behov for et areal for nærlekeplass på 265 m² (150 m² for opptil 30 boenheter + 115 m² for 23 boenheter).

Det er et større behov for at planforslaget tilrettelegger for at uteoppholdsarealene er tilpasset en eldre aldersgruppe, for å imøtekomme seniorennes behov, som er de beboerne som er bosatt der i dag. Det er i større grad behov for fellesarealer og møteplasser med benker, gangarealer og samlingsområder. Belysning skal tilpasses bruken og ikke være til sjenanse for boenhetene. Behovet for lekeplass med lekeapparater vurderes å ikke være tilstede for dette området gitt forventede fremtidige beboere som førstegangskjøpere, single og/eller eldre.

Det kommer også frem i kommuneplanen at det for hver 30. boenhet skal det reguleres inn 750 m² til fellesareal eller friområde. Et slikt areal skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av et slik fellesareal skal tilrettelegges for ballek, evt. også sykkel, skating og/ eller lignende.

Det vurderes at nåværende og fremtidige beboere ikke har behov for en slik type områdelekeplass. Planområdet ligger i direkte forbindelse med nærmiljøområdet llebrekkeskogen, og like ved Ringshaug skole, -ungdomsskole og -barnehage. Det er også en ball-løkke i nærområdet ved skolen. Vi anser at eventuelle barn og unge vil bli godt ivarettatt med de arealene som er tilgjengelig internt på planområdet og de allment tilgjengelige nærmiljøområdene i umiddelbar nærhet. Det gjelder også for voksne, med umiddelbar nærhet til tur- og friluftsområder i llebrekkeskogen. Det er trygge forbindelseslinjer til disse områdene via gang- og sykkelvei, overgangsfelt og stier.

Deler av eiendommen er seksjonert og fradelt, men hele eiendommen og alle boenhetene (53 stk.) legges til grunn for beregning av MUA. Krav til uteoppholdsareal for 53 boenheter utgjør 1 908 m² (36 m² MUA per boenhet * 53 boenheter). I tillegg er det krav til nærlekeplass på 265 m². Totalt er kravet til MUA og nærlekeplass på 2 173 m². Arealkrav for områdelekeplass medregnes ikke i denne planen, da det vurderes å ikke være behov for denne type lekeplass i tilknytning til denne type bebyggelse. For områdelek vises det til omkringliggende områder.

Innenfor felt BB utgjør areal som ikke er bebygd 2 452 m² (5 085 m² (felt BB) – 2 633 m² (grunnflate)). Det er også opparbeidet ca. 388 m² som private terrasser/balkonger. Dette gir et totalt uteoppholdsareal på 2 842 m² innenfor felt BB. På plankartet avsettes det et bestemmelseområde, som tar for seg egnet areal for leke- og uteoppholdsareal på 265 m², for å sikre areal tilsvarende kravet for nærlekeplass. Arealet åpner for tilrettelegging av møteplasser med et fokus på den eldre aldersgruppen, gitt forventet målgruppe for beboere. Fellesarealene for øvrig er beplantet med gress og vegetasjon.

5.4 Barn og unges interesser

Det er kapasitetsutfordringer på Ringshaug barne- og ungdomsskole. Boligene det reguleres for er ikke egnet for barnefamilier gitt leilighetenes eksisterende størrelse og utforming som 2-roms leiligheter. Lokasjonen er derimot godt plassert gitt nærhet til barnehage og skoler, samt skogsområder som åpner for naturlig lek. Det planlegges for utvidelse av barneskole og nytt aktivitetshall for barne- og ungdomsskolen, på området som utgjør balløkket like nord for planområdet.

5.5 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk

Atriumet mellom bebyggelsen og nærmiljøområde llebrekkeskogen i vest er gode rekreasjonsområder for beboerne. Det står et bygg på atriumet hvor det er sitteområde ute og under tak. Det legges opp til bruk av uteoppholdsareal i atriumet som sikrer et godt bomiljø for beboerne i et samlet og åpent areal. Med umiddelbar nærhet til skogsområdet er flere turstier godt tilgjengelig fra eiendommen.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Adkomstvei

Eksisterende boenheter har sin avkjørsel fra Nannas vei. Avkjørselen til Nannas vei 2 reguleres fra kjørevei direkte til regulert parkeringsplass. Det er regulert sporingskurvatur på 6 meter i retning mot sør for å ivareta sporingskurvatur for mannskaps- og tankbil, hvor ytterradius er 9,5 meter. Internt kjøreareal med parkering ligger på nordøstsiden av anlegget, og består hovedsakelig av asfalterte flater. I fellesarealene er det permeable asfalterte gangveier til inngangene.

5.6.2 Bil- og sykkelparkering

I gjeldende kommuneplan er kravet til biloppstillingsplasser minst 1 plass per boenhet under 60 m² og 2 plasser per boenhet over 60 m².

Fra utfyllende bestemmelser §36 pkt. 2 og 3;

«Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede. Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som: a) medfører lite personbiltrafikk, eller b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.»

For sykkel er kravet 2 tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler per boenhet.

For dagens bebyggelse utgjør dette 59 biloppstillingsplasser og 106 oppstillingsplasser for sykkel. Det er i dag registrert 26 biloppstillingsplasser på terreng og 4 p-plasser i garasjen, totalt 30 biloppstillingsplasser.

Med dagens situasjon viser det seg at det er tilstrekkelig parkeringsdekning for eksisterende beboere. Det opplyses om fra oppdragsgiver at det ofte er besøkende til omkringliggende bebyggelse som parkerer innenfor planområdet, da det er ledige plasser. Av henvisning til dagens situasjon vurderes det at det ikke er behov for å imøtekomme kommuneplanens krav til biloppstillingsplasser. Det foreslås å sette i bestemmelsene et krav om 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet. Tilsvarende gjelder for sykkelparkeringsplasser. Med totalt 53 boenheter, utgjør dette et krav om 26,5 biloppstillingsplasser. Det er i dag 30 biloppstillingsplasser innenfor areal regulert til parkeringsplasser.

Det er også et godt kollektivtilbud i området med bussholdeplass, Mistelteinen, langs Rønningveien. Bussen går mellom Skallevold og Borgheim, og har avgang 3 ganger i timen.

5.6.3 Avfallshåndtering

Det er eksisterende løsning for avfallshåndtering i nordøstre del av eiendommen. Det planlegges for å videreføre denne løsningen. Det har vært dialog med VESAR som har sjekket ut løsningen, og de ser at det er ok ved bruk av dagens løsning. De uttaler seg at *renovatørene får hentet avfall på en forsvarlig måte slik det er i dag.*

5.6.4 Brøyting og snø

Snøopplag vil være å samle snømengder innenfor et område innenfor parkeringsplassene. Det gir midlertidig redusert parkeringsdekning. Ellers kan også snø kjøres ut av området.

5.6.5 Brannkonsept og utrykningskjøretøy

Bygget er utstyrt med automatisk brannalarmanlegg kategori 2, og har et seksjoneringsareal på ca. 2.511 m². Hensikten til seksjoneringsvegg er å sammen med påregnelig slokkeinnsats, begrense brannen til den barneseksjonen der den startet. Det vurderes at redusert brannmotstand på dør i seksjonerings skillet ikke vil påvirke personsikkerheten i den tid som er nødvendig for rømning. En eventuell brann som oppstår i boenhet, vil ta 90 minutter før den sprer seg til annen seksjon. Innen den tiden er bygget evakuert, slik at det er kun eventuelle skader på det materielle som vil forekomme.

Utrykningskjøretøy kan benytte seg av en stor parkeringsplass, slik at oppstillingsplass og manøvreringsareal er ivarettatt gitt dagens situasjon. Oppstillingsplass er foreslått i det nordre hjørnet av parkeringsplasser og langs garasjen ved avkjørselen fra Nannas vei.



Figur 5.2: Oppstillingsplasser mannskapsbil. Utarbeidet av Q Rådgivning, datert 14.11.2025.

5.7 Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert av Grunnteknikk i teknisk notat, datert 20.12.2024, og vurderes iht. NVEs retningslinje 2/2011 og veileder 1/2019. Utredningen konkluderer med at eiendommen ikke ligger innenfor et løсне- eller utløpsområde for områdeskred. Iht. NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred ligger tiltaket ikke innenfor skredfarlig område. Områdestabiliteten for planlagt tiltak er derfor tilfredsstillende, og det er ikke behov for videre utredninger.

Da området ikke ligger i en faresone, er det ikke krav om at vurderingen må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.

5.8 Natur

Det eneste området i planforslaget som inneholder naturarealer er atriumet i midten som danner en felles hage for beboerne. Her er det i dag noe vegetasjon på gressdekke, og det planlegges ikke for endringer i dette området. Eneste er avsatt areal for felles uteoppholdsareal og/eller fellesareal/lekeareal med tilrettelegging av gode møteplasser, tilpasses eksisterende vegetasjon.



Figur 5.3: Bilder fra atriumet i midten.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

For veiledning; se veileder T1554 B, s 31-52

Vurdering:

Det foreligger god kunnskap om arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse gitt registreringer i tilgjengelige karttjenester.

Det ble i 2021 gjennomført NiN-kartlegging av Rambøll Norge AS. Det er ikke registrert naturtype i eller i nærheten av planområdet.

Det er registrert leveområder for rådyr i skogsområdet vest for planområdet. Det er også gjort observasjoner av diverse rødlistede arter, i stor grad fuglearter.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

For veiledning; se veileder T1554 B, s. 63 - 68

Vurdering:

Planforslaget legger ikke opp for endringer av planområdet og det skal ikke etableres nybygg/tilbygg/påbygg.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig og det er liten fare for at tiltaket vil ha ukjente, store negative konsekvenser for naturmangfoldet. Eksisterende vegetasjon i atriumet i midten av feltet blir bevart, men det avsettes ikke hensynssoner for bevaring da disse er ikke bevaringsverdige.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

For veiledning; se veileder T1554 B, s. 52 - 62

Vurdering:

Det vurderes at økosystem ikke vil bli ytterligere påvirket av planforslaget, da det ikke planlegges for endringer. Planforslaget påvirker ikke fremtidig bruk av planområdet.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

For veiledning; se veileder T1554 B, s. 69 - 70

<p>Vurdering:</p> <p>Det er i utgangspunktet ingen viktig naturmangfold som er bevaringsverdig innenfor planområdet, og det planlegges ikke for tiltak som kan skade naturmangfoldet.</p> <p>Dersom det har skjedd skade på naturmangfoldet eller det er risiko for at skade kan skje, skal tiltakshaver bekoste nødvendige avbøtende tiltak.</p> <p>Tiltak kan være følgende (listen er ikke uttømmende):</p> <ul style="list-style-type: none">• Forebyggende tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.• Hensynta eksisterende vegetasjon.
--

<p>§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)</p> <p><i>For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.</i></p>
<p>For veiledning; se veileder T1554 B, s. 70 - 82</p>
<p>Vurdering:</p> <p>Det planlegges ikke for endringer, men ved behov forutsettes det at eventuelle tiltak gjennomføres med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Det innebærer å minimere arealbeslaget så mye som mulig og å hindre spredning av fremmede arter ved massetransport. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.</p>

5.9 Støy

Lydforhold i forbindelse med tidligere bruksendring er vurdert i notat om interne lydforhold. Det konkluderes med å være noen avvik i forhold til krav, og er sannsynligvis typisk 2-3 dB, høyst 7 dB enkelte steder.

Mange konstruksjoner vil ikke holde lydkrav i TEK17. De største avvikene er sannsynligvis mht. trinnlyd. Lydforholdene er sannsynligvis innenfor Byggeforskrift av 1987. Avvikene representerer derfor endringen av lydkrav fra BF87 til TEK17 (også TEK97). Dersom en ikke ønsker å utføre tiltak mht. lydforhold må det søkes dispensasjon pga. fravik fra krav om lydforhold. Bokkvaliteten vil lydmessig være tilsvarende som de fleste boenheter i flerfamiliehus bygget mellom 1969 og 1997 (ofte vesentlig dårligere før 1969). Prosjektet er planlagt videreført som utleieboliger, og beboere vil normalt se på lydforholdene som OK i forhold til de aller fleste utleieboliger på markedet.

5.10 Brannteknikk

Det er utarbeidet Brannkonsept hvor det er konkludert at det er dokumentert at rømningsvei er utført som en egen branncelle, der røyk og brannspredning ikke vil oppstå i den tiden som er nødvendig for rømning, og at seksjoneringsløsningen vil ivareta sin integritet i et brannforløp. Brannkonsept vedlegges planforslaget.

5.11.4 Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet ventileres av en egen avtrekksvifte med avtrekk fra bad og kjøkkenhette. Avkast via felles takhatt for 6 og 4 leiligheter. Det er kun avtrekksanlegg og ingen varmegjenvinning på anleggene i leilighetene.

5.12 Bygningsfysikk

Bygningsfysisk vurdering er vurdert i forbindelse med tidligere bruksendring. Det er utført kontrollmålinger av fall på ett badegulv og av utvendig fall bort fra fasadeliv. Krav til fall er ivaretatt etter TEK17. Dagslys er kontrollberegnet etter forenklet metode for stue/kjøkken og tilfredsstillende krav til dagslys etter TEK17 for boligbygning.

Bygningens energitilstand tilfredsstillende sannsynligvis ikke krav til energieffektivitet etter TEK17, men er vurdert til å tilfredsstillende energikrav som gjaldt for boligbygning ved byggeår.

Vurderingen vedlegges planforslaget og notatet gir en bygningsfysisk vurdering av bygget sammenlignet med krav til et boligbygg fra samme periode, men er ikke en tilstandsanalyse som medtar vurderinger for slitasje og eventuelle behov for utskiftninger. Notatet er basert på befaring og på mottatt tegningsunderlag.

Bygget vurderes til å oppfylle alle bygningsfysiske krav til boligbygning som var gjeldende ved oppføring.

5.13 Miljømessige kvaliteter

Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal bevares og det er ikke planlagt endringer eller nybygg/tilbygg/påbygg. Det er gjort fagvurderinger av byggets tilstand og ivaretagelse av krav i teknisk forskrift. Bygningen er antatt oppført iht. Byggeforskrift 1987. Fordi bruksfunksjonen endres fra universelt tilpassede boliger til boliger med krav til tilgjengelighet, er tilgjengelighetskrav for bolig godt ivaretatt. Tekniske krav vedr. sikkerhet er dokumentert ivaretatt, og det forutsettes at kommunen med hjemmel i Pbl. § 31-2 fjerde ledd har anledning til å fravike enkelte krav i TEK17, deriblant energikrav, for tiltak på eksisterende bygg. Miljøgevinsten ved ombruk av eksisterende bygg til nye formål er betydelig mht. klimagassutslipp, avfallsreduksjon, forbruk av ressurser, arealbruk og påvirkning på dyr- og planteliv, og er i tråd med miljømål på lokalt og globalt nivå. *Iht. Grønn Byggallianse kan det ta opp mot 50 år før lavere utslipp fra energibruk veier opp for klimagassutslipp fra nybygg.*

Jfr. kommuneplanens §33 som omhandler klimagassutslipp og klimatilpassing fremgår det at;
«Tiltak skal planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og tilpasset forventede klimaendringer.»

Innenfor planområdet planlegges det ikke riving og oppføring av ny bebyggelse eller tilbygg / påbygg. Det er gjort fagvurderinger av byggets tilstand og ivaretagelse av krav i teknisk forskrift. Bygningen er antatt oppført iht. Byggeforskrift 1987. Fordi bruksfunksjonen endres fra universelt tilpassede boliger til boliger med krav til tilgjengelighet, er tilgjengelighetskrav for bolig godt ivaretatt.

Ombruk av eksisterende bygg til nytt formål bidrar betydelig til klimagassreduksjon i forhold til nybygg, ombygging/transformasjon.

En bruksendring uten bygningsmessige tiltak er i tråd med målene om omlegging til sirkulærøkonomi ved gjenbruk, ombruk, resirkulering og transformasjon i byggesektoren.

5.14 Risiko- og sårbarhet

Resultater av ROS-analysen er oppsummert i tabellen under, med forslag til tiltak for å redusere risiko og sårbarhet.

Tabell 5.1 Oppsummering av ROS-analyse inkludert forslag til tiltak.

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens		Risiko før tiltak	Forslag til tiltak	Risiko etter tiltak
Økt nedbør, urban flom/overvann	Middels	Liv og helse	Små		<ul style="list-style-type: none"> - Planlegge for vegetasjon/grøntområder for naturlig håndtering av overvann med naturbaserte løsninger. - Anbefales masseutskiftning i grøfter langs parkeringsplassene. 	
		Stabilitet	Middels			
		Materielle verdier	Middels			
Masseras-/skred	Lav	Liv og helse	Stor		<ul style="list-style-type: none"> - Ettersom det ikke skal gjøres noen bygningsmessige tiltak, vurderes det å ikke være behov for risikoreducerende tiltak for eksisterende bebyggelse. 	
		Stabilitet	Små			
		Materielle verdier	Middels			

6 VEDLEGG

PLANDOKUMENTER:

<u>Plankart, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 20.05.2025</u>
<u>Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 16.01.2026</u>
<u>ROS-analyse, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 16.01.2026</u>

ILLUSTRASJONER:

<u>Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS</u>	<u>Datert 22.10.2022 – 02.03.2023</u>
---	---------------------------------------

TEMAUTREDNINGER:

<u>Lydforhold, Akustikk-konsult AS</u>	<u>Datert 24.10.2022</u>
<u>Ventilasjonsanlegg, Multiluft AS</u>	<u>Datert 31.10.2022</u>
<u>Bygningsfysisk vurdering, Termoenergi Norge AS</u>	<u>Datert 21.02.2023</u>
<u>Områdestabilitet, Grunnteknikk AS</u>	<u>Datert 20.12.2024</u>
<u>Brannkonsept, Q Rådgivning AS</u>	<u>Revidert Datert 20.11.2025</u>
<u>Kommunalteknisk plan, Ingeniørservice AS</u>	<u>Datert 02.12.2025</u>

ANDRE VEDLEGG:

<u>Kopi av varslingsbrev og innkomne merknader</u>	<u>_____</u>
<u>Merknadsoversikt, Spir Arkitekter AS</u>	<u>Datert 31.03.2025</u>