



Saksbehandler:
Øyvind Stigedal, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Nannas vei 2 - planID 3905 20240239 - Første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.04.2026	PS	037/26
Eldreråd	20.04.2026	PS	021/26
Ungdomsrådet	20.04.2026	PS	021/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2026	PS	026/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905 20240239 med plankart datert 24.03.2026, bestemmelser datert 23.03.2026, og planbeskrivelse datert 16.01.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, planID 56005 bli opphevet.

20.04.2026 Eldreråd:

Møtebehandling:

Fellesforslag: Eldrerådet ønsker at saken kommer tilbake til dem ved 2. gangs behandling.

Kommunedirektørens innstilling for øvrig enstemmig vedtatt.

ELDR - 021/26 Vedtak:

Eldrerådet ønsker at saken kommer tilbake til dem ved 2. gangsbehandling.

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905 20240239 med plankart datert 24.03.2026, bestemmelser datert 23.03.2026, og planbeskrivelse datert 16.01.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, planID 56005 bli opphevet.

20.04.2026 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Møtebehandling:

Universell utforming , foreslått av Kjersti Jeanette Thoresen,

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse er skeptiske når det står i saksdokumentene at bruksfunksjonen er endret fra universelt tilpassede boliger til boliger med krav til tilgjengelighet. Krav til tilgjengelige boliger ses ikke nødvendigvis på som like strengt som universielt utformet. Vi i rådet ønsker å minne om universell utforming, både inne og ute. På den måten kan alle flytte inn, og bli boende om det skulle oppstå et hjelpebehov, slik målsetningen til kommunen er, at man skal bo hjemme lengst mulig.

Parkering, foreslått av Kjersti Jeanette Thoresen,

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse oppfordrer til at minstekravet for parkering overholdes. Selvom det pr dags dato er tilfredsstillende med parkering, kan det fort endres ved nyinnflytting. Alle leiligheter burde ha tilgang på egen parkeringsplass.

Tilgjengelig leilighet er ikke det samme som stor nok leilighet, foreslått av Andreas Henden, At en leilighet er teknisk tilgjengelig etter TEK17 (snusirkel 150 cm på bad, trinnfri adkomst) betyr ikke at den er praktisk brukbar for en person med hjelpemidler. En elektrisk rullestol krever god snuplass i alle rom, ikke bare på badet. Hjelpemidler som personløfter, hev-/senkbar seng og elektrisk arbeidsstol tar gulvplass utover det en standard leilighet er planlagt for. Hjemmesykepleiere og andre tjenesteutøvere trenger arbeidsplass rundt sengen, og på badet.

55 m² er i mange tilfeller for lite for en person som er avhengig av slike hjelpemidler — selv om leiligheten teknisk sett oppfyller tilgjengelighetskravene. Ved små boenheter er funksjonell planløsning/ romløsning desto viktigere.

Vi syns man burde heve prosentandelen som kan være større enn 55kvm for å øke muligheten til at folk kan bo hjemme og kommunen kan overholde Tønsbergtrappas sine intensjoner

Forslag til anbefaling fra Thoresen vedrørende universell utforming ble enstemmig vedtatt.

Forslag til anbefaling fra Thoresen vedrørende parkering ble enstemmig vedtatt.

Forslag til anbefaling fra Henden vedrørende tilgjengelig leilighet ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt.

RPFN - 026/26 Vedtak:

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse er skeptiske når det står i saksdokumentene at bruksfunksjonen er endret fra universelt tilpassede boliger til boliger med krav til tilgjengelighet. Krav til tilgjengelige boliger ses ikke nødvendigvis på som like strengt som universielt utformet. Vi i rådet ønsker å minne om universell utforming, både inne og ute. På den måten kan alle flytte inn, og bli boende om det skulle oppstå et hjelpebehov, slik målsetningen til kommunen er, at man skal bo hjemme lengst mulig.

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse oppfordrer til at minstekravet for parkering overholdes. Selvom det pr dags dato er tilfredsstillende med parkering, kan det fort endres ved nyinnflytting. Alle leiligheter burde ha tilgang på egen parkeringsplass.

At en leilighet er teknisk tilgjengelig etter TEK17 (snusirkel 150 cm på bad, trinnfri adkomst) betyr ikke at den er praktisk brukbar for en person med hjelpemidler. En elektrisk rullestol krever god snuplass i alle rom, ikke bare på badet. Hjelpemidler som personløfter, hev-/senkbar seng og elektrisk arbeidsstol tar gulvplass utover det en standard leilighet er planlagt for. Hjemmesykepleiere og andre tjenesteutøvere trenger arbeidsplass rundt sengen, og på badet.

55 m² er i mange tilfeller for lite for en person som er avhengig av slike hjelpemidler — selv om leiligheten teknisk sett oppfyller tilgjengelighetskravene. Ved små boenheter er funksjonell planløsning/ romløsning desto viktigere.

Vi syns man burde heve prosentandelen som kan være større enn 55kvm for å øke muligheten til at folk kan bo hjemme og kommunen kan overholde Tønsbergtrappas sine intensjoner

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905 20240239 med plankart datert 24.03.2026, bestemmelser datert 23.03.2026, og planbeskrivelse datert 16.01.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, planID 56005 bli opphevet.

20.04.2026 Ungdomsrådet:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UNG - 021/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905 20240239 med plankart datert 24.03.2026, bestemmelser datert 23.03.2026, og planbeskrivelse datert 16.01.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, planID 56005 bli opphevet.

24.04.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 037/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905 20240239 med plankart datert 24.03.2026, bestemmelser datert 23.03.2026, og planbeskrivelse datert 16.01.2026.

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, planID 56005 bli opphevet.

Sammendrag:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Stiftelsen Ringshaug forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, planID 3905_20240239.

Hensikten med planforslaget er å endre arealbruksformålet fra offentlig bebyggelse – eldrester, bolig og kontor – til boligbebyggelse (lavblokk), slik at eksisterende bygningsmasse kan benyttes til ordinære boliger. Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bygg, men tilrettelegger for bruksendring av dagens anlegg.

Planområdet ligger på Ringshaug, i et etablert boligområde ved Nannas vei, og har et areal på om lag 7,5 daa. Eiendommen er bebygd med sammenhengende bygningsmasse i to etasjer, opprinnelig oppført som bo- og behandlingssenter, og senere benyttet til utleieboliger. Bygget inneholder 53 leiligheter, hvor kun et fåtall er godkjent til boligformål. Planforslaget legger til rette for at alle enhetene kan godkjennes til bolig.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Basbergrønningen syd, vedtatt 31.10.1990, hvor området er regulert til offentlig bebyggelse. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig og offentlig eller privat tjenesteyting). Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan, men innebærer en endring fra gjeldende reguleringsplan.

Ved varsel om planoppstart kom det inn merknader fra NVE, Statens vegvesen, Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold fylkeskommune og en nabo. Merknadene omhandlet i hovedsak geoteknikk og kvikkleire, overvannshåndtering, trafiksikkerhet, samt hensynet til barn og unge.

Planforslaget innebærer i hovedsak å videreføre eksisterende situasjon når det gjelder bebyggelse, utearealer, adkomst og teknisk infrastruktur. Planforslaget innebærer i hovedsak bruksendring av eksisterende bebyggelse til boligformål. Kommunedirektørens vurdering retter seg derfor særlig mot om planforslaget gir tilfredsstillende bokvalitet. Dette gjelder blant annet uteoppholdsarealer, lekearealer, solforhold, støy, trafikkforhold og tilgjengelighet til nærmiljøfunksjoner.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne legges ut til offentlig ettersyn.

Fram mot sluttbehandling bør særlig følgende forhold vurderes nærmere:

- utforming og opparbeiding av nærlekeplass
- utforming og opparbeiding av felles uteoppholdsarealer
- dokumentasjon av solforhold for uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanens retningslinjer
- parkeringsdekning for bil og sykkel
- om reguleringsbestemmelsene bør fastsette et maksimum antall boenheter innenfor planområdet
- om det bør stilles krav til minimumsstørrelse på boliger

Vedlegg:

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Plankart

Eierform

1 Bakgrunn for saken:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Stiftelsen Ringshaug forslag til detaljregulering for Nannas vei 2, PlanID 3905_20240239.

Planområdet ligger på Tolvsrød og omfatter eiendommen gnr./bnr. 90/166. Eiendommen er i dag bebygd med sammenhengende bygningsmasse i to etasjer.

Hensikten med planarbeidet er å endre arealbruksformålet i gjeldende reguleringsplan fra offentlig bebyggelse – eldre senter, bolig og kontor – til boligbebyggelse (lavblokk), slik at eksisterende bebyggelse kan benyttes til ordinære boliger. Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse, men tilrettelegger for bruksendring av eksisterende bygg.

Planoppstart ble varslet 30.11.2024. Komplette planforslag ble mottatt 23.01.2026.

Kommunestyret har delegert beslutningen om å fremme forslag til regulering til Utvalg for plan og bygg (KST-sak 009/24). Dersom planforslaget blir fremmet, vil eventuell sluttbehandling bli foretatt av kommunestyret selv.

2 Planstatus:

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting).

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Basbergrønningen syd (planID 56005), vedtatt 31.10.1990. I denne planen er området regulert til byggeområde for offentlig bebyggelse, hvor det kan oppføres bygg for blant annet leiligheter, eldre senter og kontorer med tilhørende anlegg. Dersom planen vedtas, vil den erstatte deler av reguleringsplan for Basbergrønningen syd innenfor planområdet.

3 Faktagrunnlag:

3.1 Beliggenhet og planområde

Planområdet ligger på Ringshaug ved Nannas vei og omfatter eiendommen gnr./bnr. 90/166. Planområdet er på ca. 7,5 daa. Området ligger i et etablert boligområde og grenser i hovedsak til småhusbebyggelse og skog. Terrenget i planområdet er tilnærmet flatt, med om lag én meter høydeforskjell. Store deler av arealet er asfaltert som følge av parkeringsplasser og gangarealer.

3.2 Dagens bruk og bebyggelse

Eiendommen er bebygd med sammenhengende bygningsmasse i to etasjer. Bebyggelsen ble opprinnelig oppført som bo- og behandlingssenter, men har siden vært benyttet til utleieboliger. Bygget inneholder totalt 53 leiligheter.

3.3 Eiendomsforhold

Eiendommen gnr./bnr. 90/166 eies av Stiftelsen Ringshaug. Mindre arealer innenfor planområdet berører kommunal grunn knyttet til veiareal. Det er ikke kjent privatrettslige forhold som har betydning for planarbeidet.

3.4 Natur og rekreasjon

Vest for planområdet ligger Ilebrekkeskogen, som er et kartlagt friluftsområde med høy verdi og med turstier og rekreasjonsmuligheter. Det er ikke registrert naturtyper av nasjonal eller regional verdi innenfor planområdet. Planområdet ligger imidlertid i et område hvor det er registrert leveområde for rådyr. Det er også gjort observasjoner av enkelte rødlistede fuglearter, blant annet gulspurv, gråspurv og granmeis.

3.5 Sosial infrastruktur og tjenester

Det er kort avstand til Ringshaug barnehage, Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. I nærområdet finnes også en balløkke i tilknytning til barnehagen. Nærmeste senter med daglige handel- og tjenestetilbud er Tolvsr dsenteret, som ligger ca. 2 km fra planområdet.

3.6 Trafikk og teknisk infrastruktur

Adkomst til eiendommen skjer fra Nannas vei. Internt på eiendommen er det opparbeidet parkeringsarealer og interne kjørearealer. Planområdet er tilknyttet eksisterende veinett i området. Det finnes gang- og sykkelvei langs R nningveien, og det er 100 meter til bussholdeplass med stopp for rute 116A. Planområdet er tilknyttet eksisterende vann- og avløpsnett i Nannas vei.

3.7 Støy, grunnforhold og naturfare

Det er ikke registrert at planområdet ligger i r d eller gul støysone for veitrafikk. Det er heller ikke kjent at planområdet er berørt av forurenset grunn eller andre vesentlige forureningskilder. Løsmassekart fra NGU viser at deler av planområdet består av torv- og myrjord, mens andre deler består av marine strandavsetninger. I forbindelse med planarbeidet er det vurdert om planområdet kan være utsatt for områdeskred knyttet til kvikkleire. På bakgrunn av tilgjengelige kartdata og geotekniske vurderinger er det ikke identifisert løsne- eller utløpsområder for kvikkleireskred som kan påvirke planområdet.

4 Rettslig grunnlag:

  12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i    12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

5 Merknader til varsel om planoppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet 30.11.2024, med frist for innspill 13.01.2025. Varsel ble sendt til berørte myndigheter, naboer og andre berørte parter, samt kunngjort i Tønsbergs Blad og på kommunens nettsider.

Det kom inn totalt fem merknader til varsel om planoppstart. Fire av disse var fra offentlige myndigheter (NVE, Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark), og én merknad var fra nabo.

Uttalelsene fra offentlige myndigheter omhandler i hovedsak tema som naturfare og områdestabilitet, overvannshåndtering, trafiksikkerhet, samt hensynet til barn og unges interesser og krav til leke- og uteoppholdsarealer.

Merknaden fra nabo gjelder opplevelse av støy og innsyn fra et oppholdsareal ved inngangspartiet til Nannas vei 2. Det foreslås blant annet å flytte oppholdsplassen eller etablere skjerming for å redusere innsyn og støy mot naboeiendommen.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg til saken.

6 Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/planens konsekvenser ligger vedlagt saken.

7 ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med planforslaget. ROS-analysen vurderer mulige hendelser ut fra sannsynlighet for at en hendelse kan inntreffe og konsekvensene av hendelsen. ROS-analyse er et krav etter plan- og bygningsloven for alle reguleringsplaner.

I ROS-analysen er det blant annet vurdert tema som naturfare, overvann, trafikkforhold og andre forhold som kan ha betydning for liv, helse, miljø og materielle verdier.

Planområdet ligger innenfor et område med løsmasser bestående av marin strandavsetning og torv/myr. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire, men utenfor registrerte faresoner for kvikkleireskred. På bakgrunn av geoteknisk vurdering er det ikke identifisert løsne- eller utløpsområder for områdeskred som kan påvirke planområdet.

Planområdet ligger heller ikke innenfor aktsomhetsområde for flom.

ROS-analysen viser ellers at de fleste identifiserte hendelser har lav eller moderat risiko.

Kommunedirektøren har vurdert relevante tema fra ROS-analysen i de etterfølgende kapitlene:

- 8.6 Trafikk og adkomst
- 8.11 Overvann/teknisk infrastruktur
- 8.12 Grunnforhold og områdestabilitet

8 Vurderinger

8.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken kan utvalget ikke gjøre vesentlige endringer i det private planforslaget. Dersom planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, og som alle berørte har hatt anledning til å uttale seg om gjennom planprosessen.

Planforslaget gjelder i hovedsak bruksendring av eksisterende bebyggelse til boligformål. Kommunedirektørens vurdering retter seg derfor særlig mot om planforslaget gir tilfredsstillende

bokkvalitet, herunder forhold knyttet til uteoppholdsarealer, lekearealer, solforhold, støy, trafikkforhold og tilgjengelighet til nærmiljøfunksjoner.

8.2 Forholdet til overordnede planer

Planforslaget legger til rette for bruksendring av eksisterende bebyggelse fra bo- og behandlingssenter til ordinære boliger.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting). Planforslaget er derfor i samsvar med kommuneplanens arealformål.

Gjeldende reguleringsplan åpner for offentlig bebyggelse, herunder blant annet eldrecenter, boliger og kontorer. Planforslaget innebærer at arealformålet endres til boligbebyggelse. Endringen innebærer i hovedsak en tilpasning av reguleringsplanen til dagens bruk av eiendommen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak formaliserer eksisterende bruk av bebyggelsen.

8.3 Medvirkning

Kommunen skal påse at det er lagt til rette for medvirkning. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Medvirkning i denne saken er begrenset til varsel om planarbeid til beboere i planområdet, naboer og berørte myndigheter og interesseorganisasjoner, som er minimumskravet etter plan- og bygningsloven. Det har ikke kommet inn merknader som tilsier et behov for ytterligere informasjons- eller medvirkningsmøter. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i liten grad vil berøre viktige interesser for barn- og unge, eller andre grupper som kan ha behov for særskilt involvering, annet enn beboerne. Kommunedirektøren vurderer at beboernes behov for tidlig medvirkning er ivaretatt gjennom den alminnelige innspillsrunden.

8.4 Uteoppholdsarealer

Kommuneplanens bestemmelser gir føringer for størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal for nye boliger. Uteoppholdsareal omfatter både private og felles oppholdsarealer, og skal gi beboerne gode muligheter for rekreasjon og opphold i tilknytning til boligene. Krav som stilles til uteoppholdsareal i reguleringsplan skal gjelde uavhengig av krav til areal til lekeplasser, som behandles i eget punkt nedenfor.

For lavblokkbebyggelse gir kommuneplanen føringer om minimum 36 m² uteoppholdsareal per boenhet. Med 53 boenheter innebærer dette et samlet krav på 1 908 m² uteoppholdsareal.

Planbeskrivelsen opplyser at det innenfor boligformålet (BB) er 2 452 m² ubebygde areal. I tillegg har alle boligene tilgang til private balkonger eller terrasser, som samlet utgjør ca. 388 m². I alt beregnes dette til 2 842 m² uteoppholdsareal. Det er imidlertid ikke gjort rede for hvor mye av bakkearealet som faktisk er egnet for uteopphold. Som utgangspunkt bør uteoppholdsareal ha en minimumsbredde på 5 meter for å kunne medregnes, jf. kommuneplanens bestemmelser.

I planbeskrivelsen er det vist en illustrasjon av bakkearealet som omfatter ariet og et mindre fellesareal på sørsiden av bygget. Disse fremstår som de større, sammenhengende felles uteoppholdsarealene i planen. Illustrasjonen oppgir dette arealet til 1 888 m².

Dersom disse arealene legges til grunn som uteoppholdsareal, vil samlet uteoppholdsareal (bakkeareal samt terrasser og balkonger) utgjøre om lag 2 276 m², som overstiger kommuneplanens minimumskrav.

Det sentrale felles uteoppholdsarealet i planen er atriert mellom bygningsfløyene, som fungerer som et samlet oppholdsareal for beboerne med sitteområder og møteplasser. Solforholdene i dette arealet er derfor av særlig betydning for kvaliteten på uteoppholdsarealene.

Kommuneplanens retningslinjer anbefaler at minst 50 % av bakkearealet bør ha direkte sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Med et bakkeareal på 1 888 m² innebærer dette om lag 944 m² solbelyst areal. Alternativt bør minst 25 % av bakkearealet ha direkte sol i minimum fem timer ved jevndøgn.

Planbeskrivelsen inneholder en sol- og skyggeanalyse for vårjevndøgn kl. 13.00. Analysen viser at om lag 700 m² av atriet er opplyst av sol på dette tidspunktet. Det fremgår imidlertid ikke hvor stor del av det øvrige bakkearealet som har sol.

Solanalysen gir dermed en indikasjon på solforholdene, men kun på ett tidspunkt av dagen som ikke er nærmere begrunnet. Analysen burde vist flere tidspunkt, hvorav kl. 15.00 bør være ett, slik at det var mulig å vurdere om kommuneplanens retningslinjer er ivaretatt.

Planbeskrivelsen legger til grunn at boligene i liten grad vil være egnet for barnefamilier, og at utearealene derfor i hovedsak bør tilpasses en eldre målgruppe. Kommunedirektøren kan ikke legge avgjørende vekt på dette som planfaglig premiss. Når området reguleres til ordinær boligbebyggelse, må planen vurderes ut fra at boligene kan benyttes av ulike husholdningstyper innenfor det som følger av boligformålet.

Uteoppholdsarealene må derfor vurderes ut fra et generelt bokvalitetsperspektiv. Dette innebærer blant annet at arealene bør være tilgjengelige, oversiktlige og ha tilfredsstillende solforhold.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget etter oppgitte arealtall kan oppfylle kommuneplanens minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA). Samtidig er det usikkert om kommuneplanens anbefalte kvalitetskrav til solforhold er oppfylt. Fram mot sluttbehandlingen bør det derfor utarbeides supplerende sol- og skyggeanalyser som dokumenterer solforholdene for uteoppholdsarealene i tråd med kommuneplanens retningslinjer.

Krav til lekearealer behandles i eget punkt nedenfor.

8.5 Lekeareal

Kommuneplanens bestemmelser gir føringer for lekearealer for boliger. Kravene til lekeareal kommer i tillegg til kravene til uteoppholdsareal, og skal sikre tilstrekkelige arealer for lek og aktivitet for barn og unge.

Det skilles mellom nærlekeplass og områdelekeplass.

For nærlekeplass stiller kommuneplanen krav om minimum 5 m² per boenhet. For planforslaget innebærer dette et krav om 265 m² nærlekeplass.

Planforslaget avsetter 265 m² til nærlekeplass innenfor planområdet. Arealet er knyttet til uteoppholdsarealene i atriet og sikres gjennom bestemmelsesområde i plankartet. Planforslaget oppfyller dermed kommuneplanens arealkrav til nærlekeplass.

Kommuneplanen gir også føring om areal til områdelekeplass for mer plasskrevende lek. For hver 30. boenhet skal det avsettes 750 m² til lek for barn og unge i alderen 6–15 år. Slike lekeplasser skal gi rom for aktiviteter som ballspill, sykling og annen mer arealkrevende lek.

Planforslaget legger ikke til rette for en slik områdelekeplass innenfor planområdet. Eiendommen er i stor grad allerede bebygd, og planforslaget gjelder i hovedsak bruksendring av eksisterende bebyggelse. Mulighetene for å etablere større lekearealer på eiendommen er derfor begrensede.

Planområdet ligger imidlertid i umiddelbar nærhet til Ringshaug skole. I tilknytning til skolen finnes både balløkke og andre uteområder som kan benyttes til lek og aktivitet. I tillegg ligger planområdet tett på Ilebrekkeskogen, som gir gode muligheter for lek og rekreasjon. Kommunedirektøren vurderer at disse arealene i stor grad kan ivareta behovet for mer plasskrevende lek i området.

Når det gjelder nærlekeplass, vurderer kommunedirektøren at dette er den typen lekeareal som er mest relevant å sikre innenfor planområdet. Selv om boligene ikke nødvendigvis vil være særlig attraktive for barnefamilier, kan det ikke legges til grunn at boligene bare vil bli brukt husholdninger uten barn.

For små barn vil det være viktig å ha tilgang til en enkel og trygg lekeplass i umiddelbar nærhet til boligen. Kommunedirektøren mener derfor at det bør angis krav om hvordan den foreslåtte nærlekeplassen skal utformes, slik at den faktisk fungerer som et lekeareal for små barn og ikke bare som et generelt oppholdsareal. Det bør også angis rekkefølgekrav, for å sikre opparbeiding før kommunen gir brukstillatelse.

8.6 Trafikk og adkomst

Planområdet har adkomst fra Nannas vei. Eksisterende avkjørsel videreføres i planforslaget. Internt kjøreareal og parkeringsplasser ligger på nordøstsiden av bebyggelsen og består hovedsakelig av asfalterte flater.

I forbindelse med oppstart av planarbeidet ble det påpekt at adkomsten i gjeldende reguleringsplan ikke samsvarer med hvordan adkomsten faktisk er etablert på stedet, og at adkomst og frisikt burde vises i nytt plankart.

I planforslaget er adkomsten regulert på nytt, og det er lagt til rette for sporingskurvatur for større kjøretøy, blant annet renovasjons- og utrykningskjøretøy. Frisiktlinjer og adkomstpiler er tegnet inn. Det er ikke behov for å endre byggegrenser/formåls grenser eller å gjennomføre tiltak for å sikre frisikt.

Trafikkmengden fra eiendommen forventes ikke å øke vesentlig som følge av planforslaget, forutsatt at antallet boenheter ikke økes. Dagens adkomstsituasjon, som planforslaget viderefører, vurderer kommunedirektøren som trafikksikker.

8.7 Parkering

Kommuneplanens bestemmelser girføring om minst 1 biloppstillingsplass per boenhet under 60 m² og 2 biloppstillingsplasser per boenhet over 60 m². Videre skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester. Det stilles krav om 2 sykkelplasser.

I planforslaget foreslås et krav om 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet, samt tilsvarende krav til sykkelparkering. Dette er fastsatt i reguleringsbestemmelsene.

Det er i dag etablert parkeringsplasser på eiendommen, og planforslaget legger ikke opp til nye parkeringsarealer. I planbeskrivelsen blir dagens parkeringsdekning vurdert som tilstrekkelig for beboerne.

Kommunedirektøren merker seg at foreslått parkeringskrav ligger lavere enn kommuneplanens parkeringsnorm. Samtidig er det åpenbart at en parkeringsdekning for biler i tråd med kommuneplanens norm ikke vil være mulig å oppnå uten betydelige endringer i eksisterende bebyggelse eller en vesentlig reduksjon i antall boliger. Det bør imidlertid vurderes om det er mulig å få til flere sykkelplasser. Området ligger i sykkelavstand til butikker og tjenestetilbud, men ikke gangavstand, og en lav tilgang til bil, bør kompenseres med en god tilgang til andre transportalternativer.

Hva som for denne reguleringsplanen er en hensiktsmessig parkeringsdekning for både bil og sykkel, bør vurderes nærmere fram mot sluttbehandling. Dette kan være av betydning for hvor mange boliger som bør tillates innenfor planområdet. Kommunedirektøren bemerker også at hvis ikke planen stiller en begrensning på antallet boenheter, er det tenkelig at et lavt krav til parkering vil åpne for oppdeling til enda flere boenheter

8.8.1 Boligtetthet

Planbeskrivelsen opplyser at bygget i dag inneholder 53 leiligheter, og planforslaget legger til grunn en videreføring av eksisterende situasjon. Reguleringsbestemmelsene fastsetter imidlertid ikke et maksimum antall boenheter. Planen inneholder dermed ikke en uttrykkelig begrensning av antall boenheter innenfor eksisterende bygningsvolum.

Bestemmelsene regulerer samtidig leilighetsstørrelser ved at hovedregelen er at leilighetene ikke skal overstige 55 m², mens inntil 12 % av leilighetene kan ha en størrelse på mer enn 55 m² og inntil 105 m². Bestemmelsene inneholder imidlertid ikke krav til minimumsstørrelse på boliger.

Kommunedirektøren mener derfor det bør vurderes om planen bør suppleres med bestemmelser som sikrer at antallet boenheter ikke øker, for eksempel ved å fastsette et maksimum antall boenheter og/eller ved å stille krav til minimumsstørrelse på boliger. Dette kan vurderes nærmere før sluttbehandling av planforslaget.

8.8.2 Byggehøyde

Gjeldende reguleringsplan tillater en maksimal mønehøyde på 12 meter. Det er ikke fastsatt noen maksimal gesimshøyde. I planforslaget er maksimal møne- og gesimshøyde angitt i kotehøyder (+35 og +31). Det tilsvarer i praksis eksisterende byggehøyder.

Kommunedirektøren vurderer kotehøyder som en mer egnet måte å regulere byggehøyder på i denne planen enn høyde målt fra terreng.

8.8.3 Byggegrenser

Arealet som i gjeldende plan er regulert til eldre senter, boliger og kontor er i planforslaget inndelt i ulike bebyggelses- og anleggsformål samt parkeringsplass, i samsvar med dagens arealbruk.

Byggegrensen, som i gjeldende plan generelt er lagt fire meter fra formåls grensen, erstattes av byggegrenser som i større grad følger eksisterende bebyggelse i BB (boligene) og BGF (garasjeanlegget).

Kommunedirektøren vurderer at byggegrenser og formåls grenser samlet sett gir god forutsigbarhet for at bygningsmassen ikke kan utvides.

8.8.4 Estetikk – tilpasning / bebyggelsesstruktur / typologi

Selv om bebyggelsen er relativt kompakt sammenlignet med omkringliggende småhusbebyggelse, fremstår den som godt tilpasset omgivelsene når det gjelder høyder, detaljering samt material- og fargebruk. Kommunedirektøren ser det derfor ikke som hensiktsmessig å legge opp til endringer i arkitekturen.

Planforslagets bestemmelser om utforming, sammen med byggegrensene i plankartet, fastsetter i hovedsak den typologien og overordnede utformingen som finnes i dag. For boligbebyggelsen er det foreslått krav om saltak, i samsvar med eksisterende bygg. For garasjen, som er oppført med valmtak, er det stilt krav om saltak eller valmtak.

Det er videre foreslått krav om at bebyggelsen skal ha jordfarger eller andre dempede naturfarger, noe som også samsvarer med dagens uttrykk.

Kommunedirektøren vurderer at bestemmelser og plankart i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til estetikk ved at de i stor grad begrenser hva som tillates til det som allerede er oppført.

8.9 Støy

Planbeskrivelsen opplyser at planområdet ikke ligger innenfor registrerte støysoner fra veitrafikk eller andre støykilder. Det er heller ikke registrert andre støykilder i eller i nærheten av planområdet.

I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn krav om at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn. Videre stilles det krav om at boligene skal ha minst én stille fasade, og at støynivået utenfor rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal skal være under gjeldende grenseverdier.

Kommunedirektøren vurderer at støyforholdene i området framstår som tilfredsstillende.

Naturmangfold

Planområdet består i hovedsak av bebygd og opparbeidet areal. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper innenfor planområdet. En tidligere registrert dam er fjernet og inngår ikke i nyere registreringer.

I artsdatabanken er det registrert observasjoner av enkelte rødlistede arter i nærområdet, blant annet fuglearter som gulspurv, gråspurv og granmeis. Observasjonene knytter seg i hovedsak til omkringliggende skogsområder. Planområdet grenser til et skogsområde vest for eiendommen hvor slike arter naturlig kan forekomme.

Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse eller inngrep i naturområder. Kommunedirektøren vurderer derfor at planen i liten grad berører naturmangfoldet i området.

Etter naturmangfoldloven §§ 8–12 skal beslutninger som berører naturmangfold bygge på kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand. Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget i denne saken er tilstrekkelig, og at planforslaget ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Overvann/teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en kommunalteknisk plan for tiltaket. Planen redegjør for tilknytning til eksisterende vann- og avløpsnett, brannvann, overvannshåndtering og renovasjon.

Eksisterende vann- og avløpsledninger ligger i Nannas vei. Kommunalt ledningsnett består blant annet av vannledning (VL 160 PVC), spillvannsledning (SP 160 PVC) og overvannsledning (OV 400 betong). Brannvannskapasiteten i ledningsnettet er oppgitt til om lag 32 l/s ved eksisterende brannkum.

I den kommunaltekniske planen foreslås det enkelte tilpasninger av vannforsyningen, blant annet etablering av ny vannkum (V1) og ny stikkledning for vann til bygget. Spillvannsledningen videreføres i hovedsak som i dag.

Overvann skal håndteres lokalt etter tretrinnsstrategien som innebærer infiltrasjon, fordrøyning og etablering av trygge flomveier ved større nedbørhendelser. Eksisterende regnbed i atriet og grønne arealer langs eiendoms grensen inngår i overvannshåndteringen.

Når det gjelder renovasjon, fremgår det av den kommunaltekniske planen at eksisterende løsning fungerer tilfredsstillende. Vesar har bekreftet at dagens løsning kan videreføres.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar nødvendige tekniske løsninger for vann, avløp, overvann og renovasjon.

8.12 Grunnforhold og områdestabilitet

Grunnforholdene i planområdet er vurdert i teknisk notat utarbeidet av Grunnteknikk AS, datert 20.12.2024. Vurderingen er gjennomført i tråd med NVEs retningslinje 2/2011 «*Flaum- og skredfare i arealplanar*» og tilhørende veileder 1/2019.

Utredningen konkluderer med at planområdet ikke ligger innenfor løsnings- eller utløpsområde for områdeskred. Områdestabiliteten for tiltaket vurderes derfor som tilfredsstillende, og det er ikke behov for ytterligere geotekniske utredninger.

Siden planområdet ikke ligger i en faresone for kvikkleireskred, er det heller ikke krav om uavhengig kontroll av vurderingen.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at grunnforholdene ikke er til hinder for planforslaget.

Konsekvenser for barn og unge

Forhold knyttet til lekearealer og uteoppholdsarealer er vurdert i kapittel 8.4 og 8.5. Planområdet ligger i et etablert boligområde på Tolvsrød, med kort avstand til flere viktige målpunkt for barn og unge. Ringshaug barnehage, Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole ligger i nærheten av planområdet. I nærområdet finnes også en balløkke og større friluftsområder i Ilebrekkeskogen. Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for barn og unges interesser.

Folkehelse

Planområdet ligger i et etablert boligområde med nærhet til viktige rekreasjonsområder. Ilebrekkeskogen ligger i direkte tilknytning til planområdet og gir gode muligheter for tur- og friluftaktivitet.

Selve boligstrukturen har også kvaliteter som kan ha positiv betydning for folkehelsen. Bebyggelsen er organisert rundt et stort felles atrium med uteoppholdsarealer og et overdekket sitteområde. Denne organiseringen legger til rette for møteplasser og uformell kontakt mellom beboerne.

En slik struktur kan bidra til sosialt fellesskap og redusere opplevelse av isolasjon, særlig for beboere som bor alene eller har begrenset sosialt nettverk i nærområdet.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget legger til rette for et bomiljø som kan ha positive virkninger for trivsel, sosialt fellesskap og folkehelse.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturmiljøer innenfor eller i nærheten av planområdet.

Planforslaget legger ikke opp til nye inngrep i grunnen utover mindre tiltak knyttet til teknisk infrastruktur og opparbeiding av utearealer.

Meldeplikten etter kulturminneloven er tatt inn i planbestemmelsene. Dersom det under arbeid i grunnen skulle bli påtruffet kulturminner, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten varsles i samsvar med kulturminneloven § 8 andre ledd.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke medfører negative konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

9 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Vedtak av planen vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Effekt for klima

Planforslaget innebærer i hovedsak gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Gjenbruk og ombygging av eksisterende bygg vil normalt ha vesentlig lavere klimagassutslipp enn riving og oppføring av ny bebyggelse. Muligheten for å konvertere tidligere institusjonsbygg til boliger vurderes derfor som positiv i et klimaperspektiv.

Bebyggelsen har relativt høy tetthet, og boligene er organisert rundt felles uteoppholdsarealer. En slik struktur gir effektiv arealutnyttelse.

Planområdet har relativt gode forbindelser for sykkel og kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand. Samtidig ligger området noe langt fra daglige gjøremål som handel og service til at disse enkelt kan nås til fots. Dette trekker isolert sett i retning av noe høyere transportbehov.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planforslaget har positive klimaeffekter, særlig fordi det legger til rette for gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og effektiv arealutnyttelse.

Effekt for FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål utgjør en global handlingsplan for å utrydde fattigdom, redusere ulikhet og stanse klimaendringer. Målene bygger på tre grunnpilarer for bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er konkretisert gjennom 17 hovedmål og 169 delmål. I denne sammenhengen vurderes klima, miljø og sosiale forhold som mest relevante.

11.1 Klima og miljø

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljøet, herunder naturmangfold (jf. kapittel 8.10), eller for klima, jf. kapittel 10.

11.2 Økonomiske forhold

Boligene i anlegget er gjennomgående relativt små, noe som kan bidra til et mer tilgjengelig og rimelig boligtilbud, blant annet for førstegangskjøpere og små husholdninger. Samtidig vurderer kommunedirektøren at antallet boliger ikke bør økes ytterligere. Dette vil kunne gå på bekostning av kvaliteten på felles uteoppholdsarealer og gi økt belastning på trafikk og parkering, jf. vurderingene i kapittel 8.4, 8.7 og 8.8.

11.3 Sosiale forhold

Bebyggelsen er organisert rundt felles uteoppholdsarealer som kan bidra til sosialt fellesskap mellom beboerne, jf. også vurderingene i kapittel 8.14 og 12.

Effekt for Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp (KST-sak 181/24). Tønsbergtrappa er et faglig rammeverk som skal brukes på tvers av kommunens tjenester, for å synliggjøre hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling påvirker behovet for kommunale tjenester over tid. Målet er at forebyggende tiltak og løsninger som legger til rette for et aktivt og selvstendig hverdagsliv, skal redusere behovet for mer omfattende helse- og omsorgstjenester.

Bebyggelsen i Nannas vei 2 ble opprinnelig oppført som eldreposter. Bygningen og uteområdene er derfor i stor grad utformet med tanke på denne målgruppen. Boligene er organisert rundt et stort felles uteoppholdsareal i et atrium, med blant annet et overdekket sitteområde. Denne organiseringen legger til rette for møteplasser og sosial kontakt mellom beboerne. Slike strukturer kan bidra til å motvirke ensomhet og styrke sosialt fellesskap, noe som er særlig viktig for enslige eldre.

Bebyggelsen ligger samlet og med god tilgjengelighet fra adkomstvei og parkeringsarealer. Dette gir også gode forutsetninger for effektiv betjening av hjemmebaserte tjenester.

Planområdet ligger imidlertid noe langt fra daglige handelstilbud og tjenester til at disse enkelt kan nås til fots. Samtidig er kollektivtilbudet i området relativt godt, med bussholdeplasser i gangavstand fra planområdet.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget støtter opp under målsettingene i Tønsbergtrappa ved å legge til rette for boliger som kan være godt egnet for eldre og ved å fremme sosialt fellesskap og et helsefremmende bomiljø.

Konklusjon

Planforslaget legger til rette for at eksisterende bebyggelse i Nannas vei 2 kan benyttes til boligformål. Planen innebærer i hovedsak en tilpasning av reguleringsformålet til den faktiske bruken av eiendommen.

I vurderingen av planforslaget har kommunedirektøren blant annet lagt vekt på forhold knyttet til uteoppholdsarealer og lekearealer, parkeringsdekning, trafiksikkerhet, barn og unges interesser, samt bokvalitet og bomiljø. Det er også lagt vekt på at bebyggelsen er organisert rundt et felles uteoppholdsareal som kan bidra til et sosialt bomiljø.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at planforslaget er tilstrekkelig utredet til å kunne legges ut til offentlig ettersyn, og anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Planforslagets bestemmelser om uteoppholdsarealer, lekearealer, parkeringsdekning og antall boenheter, bør imidlertid vurderes nærmere fram mot sluttbehandlingen.

Alternative løsninger

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I vurderingen er det særlig lagt vekt på at reguleringsformålet bringes i samsvar med den faktiske bruken av eiendommen.

Utvalget står likevel fritt til å legge andre hensyn til grunn for sin vurdering. Dersom utvalget finner at planforslaget ikke bør fremmes, kan planforslaget avvises. Gjeldende reguleringsplan vil da fortsatt

gjelde for området. Dette vil innebære at eksisterende boliger i planområdet i utgangspunktet ikke vil kunne videreføres i samsvar med reguleringsformålet.

Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik: "Tønsberg kommune fremmer ikke forslag til detaljregulering for Nannas vei 2". I tråd med god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

Dersom utvalget fatter et slikt vedtak vil planarbeidet stoppe opp. Forslagsstiller kan innen rimelig tid sende et revidert planforslag. Første gangs behandling av reguleringsplan er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget, vil kommunen kunngjøre offentlig ettersyn av planforslaget og sende det på høring til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sak for sluttbehandling i kommunestyret.

Tønsberg kommune, 23.03.2026

Torunn Årset
Kommunalsjef

Elisabet Finne
Virksomhetsleder