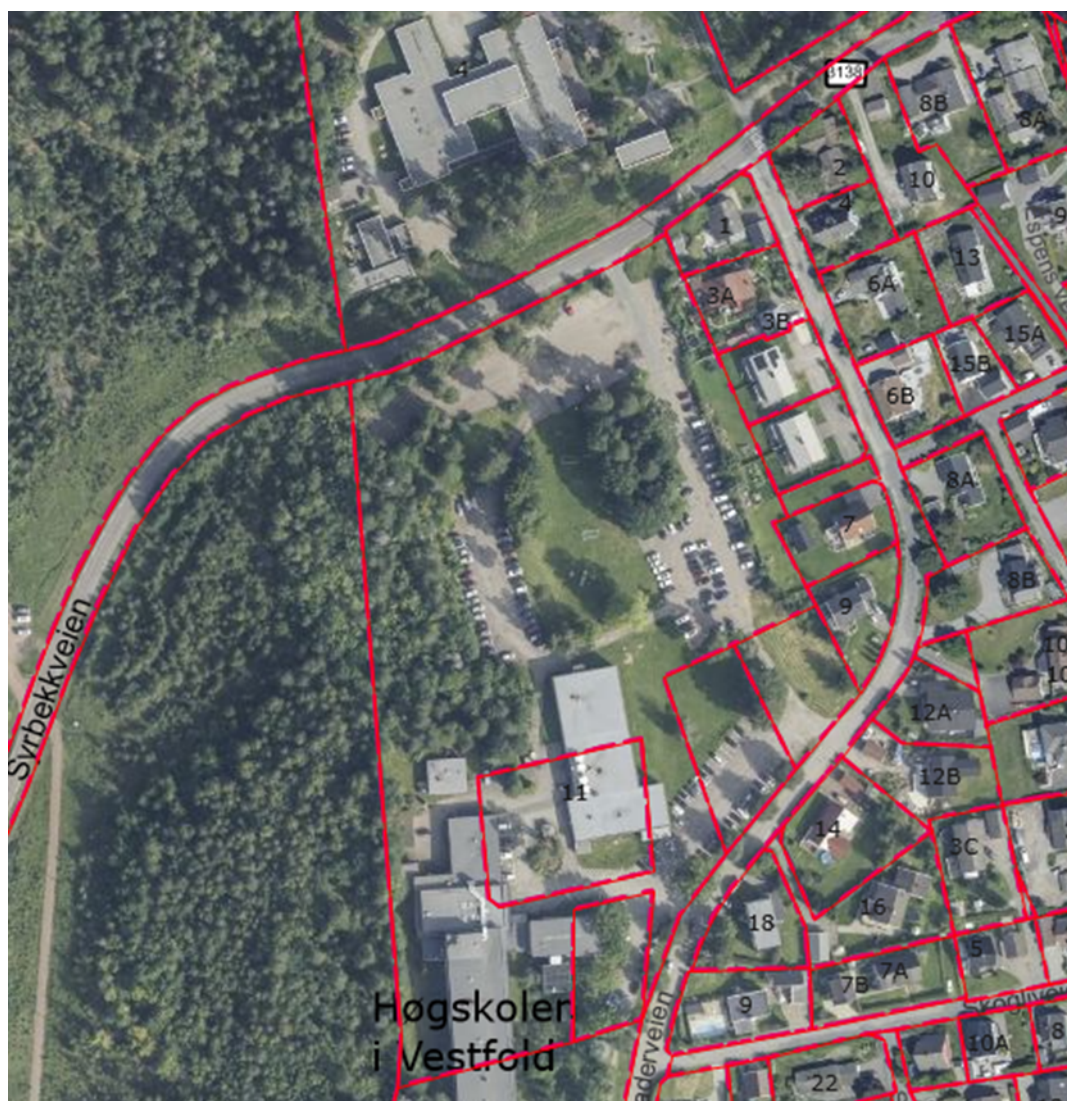




TØNSBERG
KOMMUNE

Plan, eiendom og teknikk
Eiendomsutvikling

REGULERINGSPLAN FOR EIKETUNET OMSORGSBOLIGER
PLANID 3905 20240244
PLANBESKRIVELSE



Forslagsstiller: Tønsberg kommune v/kommunedirektøren, post@tonsberg.kommune.no

Plankonsulent: Tønsberg kommune v/Eiendomsutvikling (EUT), jos@tonsberg.kommune.no

Utarbeidet dato: 19.02.2026

Revisjonsindeks og -dato: versjon 02, rev. 22.05.26

Sammendrag.

Kommunedirektøren i Tønsberg v/Eiendomsutvikling planlegger oppføring av åtte heldøgns bemannede omsorgsboliger i Grenaderveien på Eik. Prosjektet organiseres nærmest som en atriums bebyggelse i én etasje med boligene og personalavdelingen i én L-form og carporter og boder som en pendant i en annen L-form. Eksisterende trær, herunder en hul eik, vil bli et miljøskapende motiv sentralt i atriumstunet. Tunet blir et lunt og godt uteareal for boligene hvor også hver enkelt beboer har privat markterrasse ut mot dette felles arealet.

Ved ferdigstillelse vil de åtte beboerne kjøpe hver sin bolig og andel av fellesarealer. Det bli opprettet en egen festetomt og borettslag. Kommunen vil eie personalavdelingen. Representanter for beboernes pårørende og ansatte har vært delaktige gjennom hele regulerings- og prosjekteringsprosessen.

INNHold

1. Bakgrunn og formål med planen.....	3
1.1 Planprosess hittil	3
2. Planstatus og rammebetingelser.....	4
2.1 Øvrige føringer	4
2.2 Planstatus	4
2.3 Tilstøtende gjeldende reguleringsplaner	5
2.4 Pågående reguleringsarbeider i området	5
3. Medvirkning og innspill til varsel om oppstart.....	5
3.1 Medvirkning	5
3.2 Innspill til oppstart (oppsummering)	5
4. Beskrivelse av planområdet og tilgrensende områder.....	10
4.1 Planområdet	10
4.2 Historikk	10
4.3 Eiendomsforhold	13
4.4 Trafikk og mobilitet	13
4.5 Landskaps- og naturverdier	15
4.6 Barn og unges interesser.	17
4.7 Grunnforhold	17
4.8 Kulturminner og kulturmiljø	18
4.9 Vann og avløp	18
4.10 Støy- og luftkvalitet.....	19
5. Beskrivelse av planforslaget.....	20
5.1 Planavgrensning.....	20
5.2 Reguleringsformål	21
5.3 Planforslagets hovedidé og hovedgrep	21
5.4 Byggegrenser, høyder og utnyttelse	22

5.5 Utearealer	22
5.6 Universell utforming	23
5.7 Klima og miljø	23
5.8 Parkering	24
5.9 Trafikk, mobilitet	24
5.10 Energiforsyning	24
5.11 Levekår og folkehelse	25
6. Planforslags innvirkning på omgivelsene.....	25
6.1 Ikke krav til KU.....	25
6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	25
6.3 Naturmangfold.....	25
6.4 Barn og unges interesser	25
6.5 Klima og Miljø.....	26
6.6 Levekår.....	26
6.7 Stedets karakter og visuelle kvaliteter	26
6.8 Transport.....	27
6.9 Beredskap	28
6.10 Sol- og skyggeforhold	28
7. Vedlegg.....	29

1. Bakgrunn og formål med planen.

Det ble i kommunestyresak, KST 113/24 vedtatt å igangsette planlegging og regulering av bemannede omsorgsboliger på eiendommen gbnr 83/215 på Eik.

Formålet med planen er å legge til rette for åtte bemannede omsorgsboliger med fellesarealer, personalbase og øvrige tilhørende arealer for uteopphold, parkering, boder og renovasjon.

Kommunen skal stå for bygging av tiltaket som bygges etter modell fra Husbanken. Boligene skal eies av beboerne. Kommunen er hjemmelshaver til eiendommen gbnr 83/215, tomt skal skilles av som festetomt.

1.1 Planprosess hittil

Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte sendt 12.09.24. Oppstartsmøte ble avholdt 11.11.24 med påfølgende varslings i brev 28.11.24 og kunngjøring i TB 30.11.24.

Til varslings om planoppstart kom det inn åtte innspill:

- Vestfold fylkeskommune
- Vestfold Vann IKS
- Felles brev fra naboer i Grenaderveien 5 og 7
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Wang Tønsberg AS
- Statens Vegvesen
- Lede AS

- Norges vassdrags- og energidirektorat

2. Planstatus og rammebetingelser.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging samt regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) gir føringer for arealbruken ned til kommunalt og lokalt nivå ved bl.a. at «Hovedvekten av all vekst i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner skal fremme funksjonsblanding og bidra til utviklingen av kompakte og levende byer og tettsteder».

Kommuneplanens samfunnsdel. Her heter det bl.a. at vi skal ta vare på dyrka og dyrkbar mark, skal legge til rette for miljøvennlig mobilitet, gjennom plassering og avbøtende tiltak skal sikre bebyggelsen mot flom, ras og andre uønskede hendelser, skal bygge opp om etablert infrastruktur ved å styrke by- og senterstrukturen.

Kommuneplanens arealdel. Relevante bestemmelser om bl.a. miljøkvalitet, estetikk og byggeskikk, natur-, landskap- og grønnsstruktur, bevaring av kulturmiljøer, miljøoppfølging -og overvåkning. Eiendommen er i plankartet vist med formål offentlig/privat tjenesteyting.

2.1 Øvrige føringer

FNs bærekraftsmål nr. 10 om *mindre ulikhet* og nr. 13 om *bekjempelse av klimaendringer og konsekvensene av dem*.

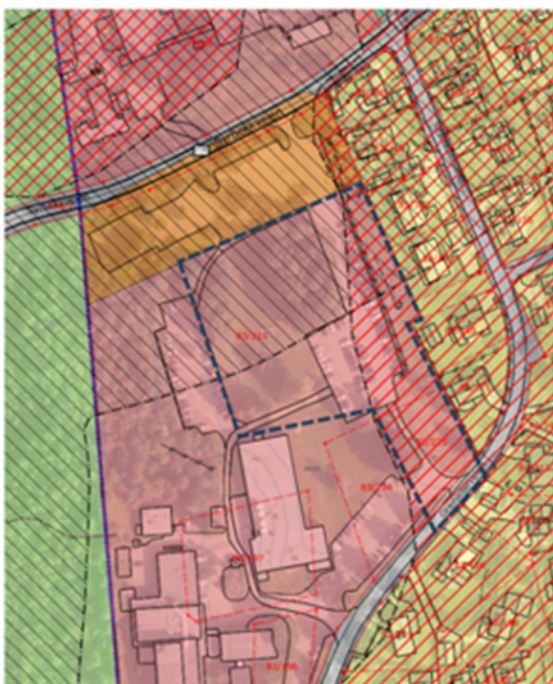
Iht. kommunens *Boligplan* vedtatt 14.06.23 og *Plan for oppfølging av tjenester til utviklingshemmede 2024-2027*, vedtatt i KST-sak 126/23, er det ønskelig at kommunen bidrar til at flere personer med funksjonsnedsettelse får mulighet til å eie egen bolig.

Kommunens veileder *Bygging av klima- og miljøvennlige bygg* vedtatt i KST-sak 060/22.

Kommunens overvannsveileder, vei- og veilysnorm.

2.2 Planstatus

Området er uregulert, men avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen.



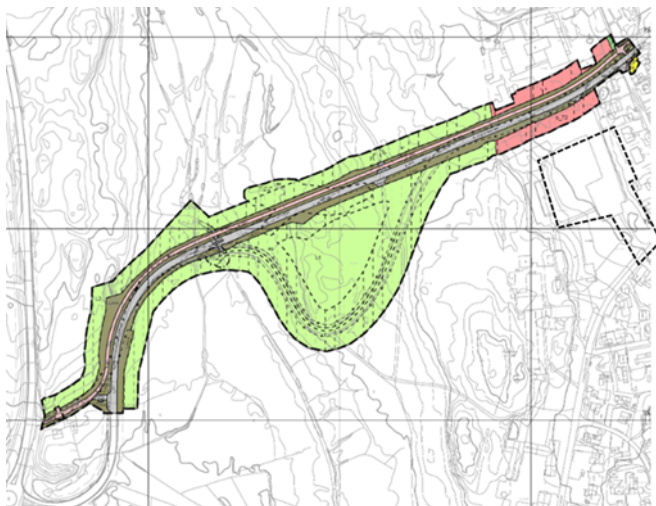
Utsnitt gjeldende kommuneplan kombinert med flyfoto.

2.3 Tilstøtende gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner som er tilstøtende planområdet.

2.4 Pågående reguleringsarbeider i området

Fylkeskommunen har en pågående reguleringsprosess for Syrbekkveien i nord med utbedringer av veikurvatur og etablering av gang- og sykkelvei fra Grenaderveien til Hortensveien, kfr. detaljregulering av gang- og sykkelvei langs FV 3138 Syrbekkveien og omlegging av deler av veien, planID 3905 20180177. Det foreligger et planforslag innkommet 13.10.25. Forslaget har i skrivende stund ikke vært til behandling.



VFks planforslag Syrbekkveien. Vårt planområde i høyre billedkant.

3. Medvirkning og innspill til varsel om oppstart

3.1 Medvirkning

Ettersom boligene skal være døgnbemannet (arbeidsplass), har ansattes representanter og tillitsvalgte vært involvert gjennom hele plan- og prosjekteringsprosessen i likhet med to representanter for pårørende av beboerne.

3.2 Innspill til oppstart (oppsummering)

Lede AS, datert 09.12.24:

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Tønsberg kommune.

Elektriske anlegg i området.

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Det må tas høyde for og hensyn til anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det må ikke iverksettes tiltak som kan være til hinder for adkomst til anleggene.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering og vil bli ivaretatt.

Eksisterende høyspentkabel.

Nettselskapet har høyspentkabler innenfor planområdet. Viktig at tilkomst til kablegrøft ikke hindres. Det må ikke gjøres inngrep som medfører endring i overdekning over kabler, kfr. vedlagt. kart.

Forslagsstillers kommentar: ifølge det vedlagte kartet ligger høyspentkabelen på østsiden av planområdet og strekker seg fra Grenaderveien i syd til Syrbekkveien i nord. Planforslaget har tatt hensyn til kabelen. Ettersom terrenget er hellende fra vest mot øst, er det likevel nødvendig med noe terrengoppfylling mot øst hvor kabelen ligger, ca 75cm på det meste. Ifm. transport av beboerne, er det planlagt et overdekket areal ved boligutgangen i planområdets nordøstre hjørne. Ved behov vil det kunne gjøres tiltak slik at Ledes tilgang til kabelen ikke blir hindret, eksempelvis kabel i kulvert.

Behov for ny nettstasjon, forhold til eksisterende nettstasjon.

Planforslagets effektbehov må opplyses for at Nettselskapet skal kunne vurdere dagens kapasitet evt. behov for ny nettstasjon. Ved behov for ny nettstasjon, må det avsettes tilstrekkelig areal. Nettstasjon må tas inn i både plankart og bestemmelser. Nettstasjon kan også integreres i byggetiltaket. Kostnader må dekkes av utbygger.

Forslagsstillers kommentar: Strømforsyningsbehovet er ikke endelig avklart, men Lede har opplyst om ledig kapasitet i nettstasjon i Årfuglveien nord for planområdet. Det er likevel satt av areal for ny nettstasjon dersom behovet oppstår. Hensynssone er lagt inn i plankartet.

Wang Tønsberg AS, datert 17.12.24:

Wang Tønsberg er en skole med ca 400 elever og 70 ansatte. De bruker parkeringsplasser som ligger innenfor planområdet. Wang ber kommunen utrede alternative parkeringsmuligheter som en del av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar: Wang Tønsberg AS leier lokaler av kommunen i den søndre delen av det som tidligere var lærerhøyskolen. I leieavtalen med kommunen, disponerer Wang 15 anviste parkeringsplasser syd for planområdet. Ut over dette har ikke kommunen noen forpliktelser overfor Wang hva angår parkeringsplasser. Tønsberg kommune har som mål at flere skal benytte kollektivtilbud eller sykkel. Kollektivtilbudet og gang-/sykkelvei nettet vurderes som godt i området. Parkeringssituasjonen i området er redegjort for i eget avsnitt senere i planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, datert 12.12.24:

På bakgrunn av vår rolle i planleggingen vil vi nevne viktigheten av en helhetlig planlegging, og arealutnyttelse gjennomføres i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekrafts mål og bærekraftig utvikling. Areal og transportplanlegging henger tett sammen med tanke på å nå 0-vekstmålet. Dette betyr for samferdsel sin del å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Det er derfor viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller eksisterende kollektivtilbud.

Forslagsstillers kommentar: Beboerne i omsorgsboligene er avhengig av transport med egne biler for å komme til aktiviteter. Likeledes er enkelte av de ansatte avhengig av egne biler ettersom bemanning av boligene er døgnkontinuerlig (24/7). De parkeringsplassene som er avsatt til ansatte/gjester/beboere, vurderes å være et minimum av behovet. Det er i tillegg satt av et rimelig antall sykkelplasser (10 plasser). Biltrafikk kan likevel forventes å bli redusert som følge av tiltaket ettersom en større parkeringsplass nedlegges for å gjøre plass til omsorgsboligene. Flere av elevene og ansatte ved Læringssenteret og Wang Tønsberg må vurdere å velge andre transportmidler enn bil.

Statens Vegvesen er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Nullvisjonen er nasjonens transportpolitikk, og en visjon om null drepte og hardt skadde. Den forutsetter en langsiktig, systematisk og målrettet planlegging av alle aktører som påvirker sikkerheten i trafikken. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for myke trafikanter. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført.

Forslagsstillers kommentar: Som nevnt må det forutsettes at trafikkbelastningen i området vil bli redusert i takt med nedleggelse av parkeringsplasser. Grenaderveien har allerede i dag en beskjeden ÅDT og forbud mot parkering. Langs Syrbekkeveien til bussforbindelsen i Eikveien, er det gang- og sykkelvei. Sikkerheten for mye trafikanter vurderes å være tilfredsstillende. Det er ikke behov for trafiksikkerhetstiltak.

Med tanke på beredskapshensyn er det viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet. Det må være en forutsetning at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Dette gjelder også tilfredsstillende teknisk infrastruktur. Med infrastruktur menes blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, brann- og forbruksvann, avløp, overvann og energiforsyning.

Forslagsstillers kommentar: Kfr. ovenstående kommentar og kommentarer til andre fagetater hva angår VA og energi.

Med tanke på klimaendringer og det grønne skiftet er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og bærekraftige løsninger. Vi vil her også nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.

Forslagsstillers kommentar: Representanter for pårørende har vært med gjennom hele regulerings- og prosjekteringsprosessen. Det har vært viktig å ha fokus på kostnadsbildet. Omsorgsboligene vil som et minimum tilfredsstillende teknisk forskrift, TEK17. Overvannsbehandling baseres på 3-trinns strategien i kommunens veileder og NVE 4/2000 som viser til sikkerhetskrav i PBL for å hindre flomvire i sårbare områder.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 28.11.24:

Statsforvalteren har gitt en generell uttalelse med oversikt over områder som har nasjonal interesse. Av relevante områder nevnes her:

Naturmangfold, ivaretagelse av naturtyper og arter med henvisning til eksisterende registreringer og evt. behov for nye.

Forslagsstillers kommentar: Det foreligger registreringer fra 2020 (Norconsult) og det er foretatt nye registreringer ifm. utarbeidelse av foreliggende reguleringsplanforslag. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som svært godt.

Samfunnssikkerhet med henvisning til krav om utarbeidelse av ROS-analyse.

Forslagsstillers kommentar: ROS-analyse er utarbeidet og tiltak innarbeidet i planforslaget.

Klimatilpasning med henvisning til utfordringer knyttet til overvann og skred.

Forslagsstillers kommentar: Som nevnte, er overvannsbehandling basert på 3-trinns strategien i kommunens veileder og NVE 4/2000 som viser til sikkerhetskrav i PBL for å hindre flomviere i sårbare områder. Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende, kfr. rapport utarbeidet av kvalifisert personell.

Støy med henvisning til retningslinjene som ligger i T-1442/2021.

Forslagsstillers kommentar: Støy er vurdert tilfredsstillende ut fra dagens situasjon. Når Kommunalteknikk skal ta i bruk riggområdet som ligger i nord mot Syrbekkveien, må det foretas målinger og evt. treffes tiltak. Det forutsettes at støyforurensere gjennomfører målinger og evt. tiltak.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging med henvisning til kompakte byer og tettsteder med høy utnyttelse og som styrker miljø- og helsefremmende transportformer.

Forslagsstillers kommentar: Eik er et allerede etablert tettsted som underbygger kommunens stjernestruktur med gode kollektivtilbud mot Eik lokalsenter og Tønsberg sentrum. Valgt tomt vil bli fradelt et større bruksnummer som allerede består av Tønsberg Læringssenter (tidligere Høgskolen i Vestfold).

Luftkvalitet.

Forslagsstillers kommentar: Lokal luftkvalitet er vurdert. Den fremherskende vindretningen fra sydvest er gunstig for det planlagte prosjektet. Potensiell støvkilde i nord (Syrbekkveien og evt. riggområdet) vil blåse bort fra boligene. Vindretning fra nord (20% forekomst/prevalens) vil gi mer utfordring avhengig av bruken av riggområdet. Utarbeidet rapport har forslag til tiltak med bl.a. treplanting, spyling og tildekking av masser.

Universell utforming,

Forslagsstillers kommentar: Representanter fra pårørende og tillitsvalgte for ansatte har vært med i hele regulerings- og prosjekteringsprosessen. Både planløsning og utearealer vil tilfredsstillende teknisk forskrift, TEK17.

Barn og unges interesser.

Forslagsstillers kommentar: Det er foretatt en enkel barnetråkkvurdering hvor det konkluderes med at barn og unges interesser ikke blir berørt. Eksisterende ballplass brukes ikke av områdets barn og unge, dette blir også bekreftet av de nærmeste naboene som består av barnefamilier. Ballplassen vil uansett bli flyttet og erstattet med tilsvarende areal 75m lenger syd (umiddelbart øst for idrettsbygget).

Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 09.12.24:

Iht. kartbasert veileder for reguleringsplan er det ikke aktsomhetsområde for naturfare i planområdet.

Forslagsstillers kommentar: Områdestabilitet er vurdert som tilfredsstillende.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer.

Forslagsstillers kommentar: Som tidligere nevnt er overvannsbehandling basert på 3-trinns strategien i kommunens veileder og NVE 4/2000 som viser til sikkerhetskrav i PBL for å hindre flomviere i sårbare områder. Flomveier er vurdert helt ned til sjø (Presterødkilen).

Felles brev fra bolignaboer i Grenaderveien 5 og 7, datert 07.01.25:

Fem småbarnsfamilier med til sammen syv (åtte) barn i alderen 0-6 år. Familiene buker et areal mellom egne boliger og den eksisterende parkeringsplassen. Arealet er tatt i bruk til aktiviteter uten faste installasjoner (sandkasse, trampoline etc.). Når parkeringsplassen nedbygges, er det viktig for trafikksikkerheten at parkeringen ikke flyttes ut i Grenaderveien. Familiene er opptatt av bokvalitet, barnas oppvekstsvilkår og egne eiendommer ivaretas i den videre prosessen.

Forslagsstillers kommentar: Arealet som blir beskrevet, er del av kommunens eiendom gbnr 83/215 og inngår i planområdet som framtidig tomt til omsorgsboligene. Arealet er privatisert og tatt i bruk av innsenderne uten noen form for avtale med kommunen som grunneier. Det kan ikke forventes at privatiseringen kan videreføres. I landskapsplanen er imidlertid arealet vist med beplantning og regnbed for overvannsbehandling, slik at det vil framstå som en buffersone som innsenderne selv oppgir som et behov. Til trafikksikkerheten, kan det opplyses at det allerede er parkeringsforbud i Grenaderveien. Dersom det skulle bli behov, vil det kunne vurderes ytterligere trafikkregulering hva angår bilparkering i bolig gatene.

Vestfold vann IKS, datert 03.01.25:

Vestfold Vanns hovedvannledning ligger langs Syrbekkveien nord for det aktuelle planområdet. Denne delen skal overtas av Tønsberg kommune når ny hovedvannledning mellom Syrbekk og Roberg er etablert. Inntil ny hovedvannledning er i drift, minner vi om bestemmelse §32 i kommuneplanens arealdel vedrørende aktiviteter som kan skade ledningsanlegget.

Forslagsstillers kommentar: Reguleringsplan eller tiltak vil ikke komme i konflikt med vannledningen.

Vestfold fylkeskommune, datert 08.01.25:

Planområdet vil få sin adkomst via krysset fv. 3138 Syrbekkveien x Grenaderveien. Krysset skal utformes i henhold til vegnormalens krav. I arbeid med planen må det vurderes om utvidet bruk av krysset vil medføre endret utforming.

Forslagsstillers kommentar: Krysset Grenaderveien x Syrbekkveien inngår i VFKs egen plan. Trafikk fra planområdet vil bli redusert som følge av tiltaket. Utbedring av kryss vil ikke være relevant for tiltaket.

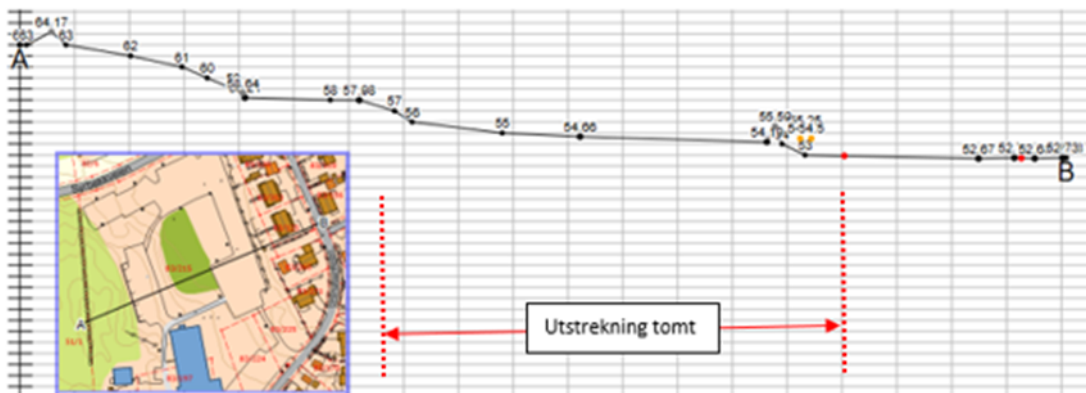
Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Vi ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Vi minner om at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

Forslagsstillers kommentar: Reguleringsformålet er offentlig privat tjenesteyting og har ikke særskilte krav til utearealer i kommuneplanen. Det er i regulerings- og prosjekteringsprosessen vært stort fokus på organisering av boligene, tundannelse og fellesskap. Eksisterende ballplass innenfor planområdet blir reetablert 75m syd for planområdet. Den del av planområdet som er privatisert av naboer vil inngå som en del av tomten. Bolignaboer vil anmodes om å respektere tomtegrenser.

4. Beskrivelse av planområdet og tilgrensende områder.

4.1 Planområdet

Planområdet omfatter hele gbnr 83/225 og deler av gbnr 83/215 og 83/224, Grenaderveien på Eik. Areal ca 9.925m². Området innenfor planavgrensningen er uten bebyggelse og består i dag av adkomstvei fra Grenaderveien, parkeringsplass, gressplen (ballbane) og et felt med trevegetasjon samt noen enkeltstående trær. Området framstår som flatt, men har en svak helning fra vest mot øst. Ballbanen er i stor grad benyttet av Tønsberg Læringssenter (tidligere Eik lærerhøyskole). Parkeringsplassen har ingen brukerreservasjoner, men brukes mest sannsynlig av elever ved læringssenteret og Wang Tønsberg AS.



Terrengprofil med Grenaderveien (B) i øst, eiendomsgrense (stiplet), stigende terreng mot vest

4.2 Historikk

Planområdet var skogkledd fra til midten av 1960-tallet da lærerhøyskolen utvidet med bl.a. administrasjonsbygg og idrettsbygg. Eikveiens og Syrbekkveiens har endret seg lite siden 1900-tallet. Grenaderveien ble etablert på 1950-tallet.



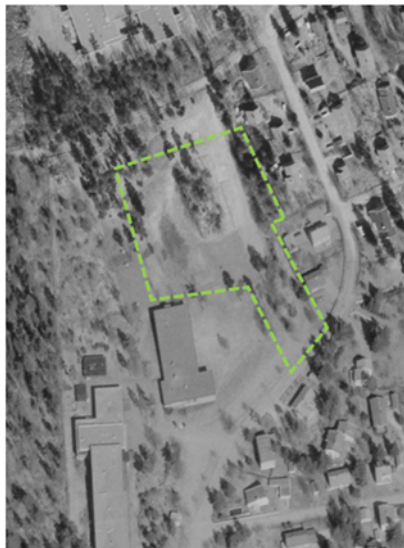
1906



1947



1960



1981



Dagens situasjon

Omgivelser



Standpunkt for bildefigurer fig. 1 – 3

Området i syd. Læringssenteret har sin bebyggelse syd for planområdet. Bebyggelsen strekker seg sydoover langs Grenaderveien. Bebyggelsen nærmest planområdet består i hovedsak av to etasjers volumer, røde teglfasader og flate tak.



Fig. 1: Planområdet sett fra avkjørsel i Grenaderveien. Idrettsbygget til venstre i bildet.

Området i vest. I vest har senteret oppført en midlertidig paviljong for å ivareta flyktninger fra Ukraina (tillatelse fram til 2029). Paviljongen ligger på en hylle noe over planområdet. Kommunen har ingen konkrete planer for dette arealet etter at bruken av paviljongen opphører. Ytterligere vest for paviljongen ligger et større sammenhengende skogareal hvor også terrenget stiger noe på.

Området i nord. I nord ligger Syrbekkveien som er fylkesvei. Mellom planområdet og Syrbekkveien ligger en tidligere parkeringsplass (med intern forbindelse til parkeringsplassen innenfor planområdet). Plassen er i kommuneplanen avklart for Kommunalteknikk (annen type anlegg) som deponi- og lagringsområde for framtidige vann- og avløpsprosjekter som er planlagt på Eik i årene framover. Det foreligger en avtale mellom Kommunalteknikk og kommunen som grunneier v/Eiendomsutvikling. Området er i dag inngjerdet til bruk for Kommunalteknikk.



Fig. 2: Området sett fra Syrbekkveien (til høyre i bildet). Området (parkeringsplass) inntil og langs Syrbekkveien, er avsatt til deponi- og lagringsområde i kommuneplanen.

Området i øst. Inntil planområdet i øst langs Grenaderveien, ligger det en rekke med seks boligeiendommer bestående av frittliggende ene- og tomannsboliger, trebebyggelse i 1-2 etasjer med saltak. Fargebruk er varierende; lys og mørk grå, rødt, gult. Eiendommene ligger noe lavere i terrenget

enn planområdet. Eiendommene Grenaderveien 5 og 7 har tatt i bruk og privatisert noe av det kommunale arealet som ligger innenfor planområdet.



Fig. 3: Boligene langs Grenaderveien

4.3 Eiendomsforhold

Tønsberg kommune er hjemmelshaver til alt areal innenfor planavgrensningen. Gjennomføring av reguleringsplanen er ikke avhengig av privatrettslige avklaringer.

4.4 Trafikk og mobilitet

Eikveien er fylkesvei som går gjennom hele Eik fra Gressbanen i syd til Loftseik i nord og østover til Slagendalen. Eikveien har en årsdøgntrafikk, ÅDT 9350 hvor den møter Syrbekkveien. Eikveien ligger ca 260m øst for planområdet.

Syrbekkveien er også fylkesvei som knytter Eikveien i øst til Hortensveien i vest. Syrbekkveien ligger ca 40m nord for planområdet og har en årsdøgntrafikk ÅDT 2800.

Grenaderveien med ÅDT <500 er en kommunal nord-sydgående samlevei for deler av boligområdet i vestre del av Eik (syd for Syrbekkveien) samt for Wang Toppidrett Tønsberg og Tønsberg læringscenter (tidligere lærerhøyskolen). Grenaderveien er dagens adkomstvei for planområdet og knytter seg til Syrbekkveien i nord.

Det er gang- og sykkelvei langs Syrbekkveien mellom Grenaderveien og Eikveien. Videre er det gang- og sykkelvei langs hele Eikveien ned mot Tønsberg sentrum. Syrbekkveien er under regulering for kurveutbedring og videreføring av gang- og sykkelveien vestover til Hortensveien.

Det er gode busstilbud i Eikveien til og fra sentrum.

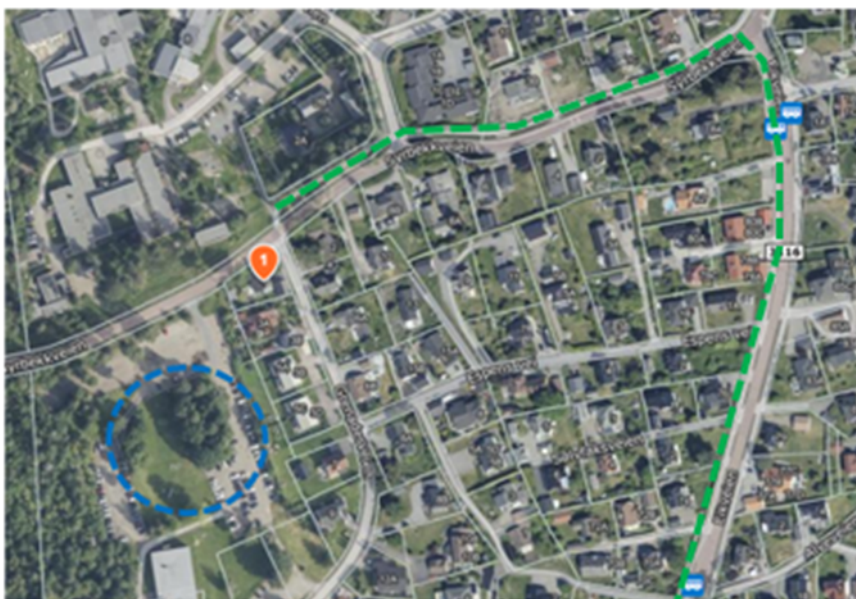


Fig. 4 Gang- og sykkelvei i Syrbekkveien fra Grenaderveien til og langs Eikveien. Det er gode busstilbud til og fra sentrum.

Området domineres av grå arealer og da i stor grad parkering, både innenfor og utenfor planområdet, kfr. kart fig. 5:

- Nord for planområdet er det i kommuneplanen satt av et riggområde til bruk for Kommunalteknikk. Inntil nylig har dette vært parkeringsplasser uten brukerreservasjoner, plasser som i stor grad har vært brukt av elever ved Læringssenteret og Wang.
- Vest for planområdet står det i dag en paviljong for Læringssenteret. Også denne plassen har vært i bruk til parkering fram til 2024. Den midlertidige tillatelsen for paviljongen utgår 2029.
- Syd for planområdet, inntil Grenaderveien, er det parkeringsplasser reservert for ansatte og gjester.
- Ytterligere syd, inntil Grenaderveien, er parkeringsplasser reservert for Wang Tønsberg AS.
- Mellom undervisningsbygg og idrettsbygg er det reservert plasser for tjenestebiler tilknyttet Læringssenteret.



Fig. 5. parkeringsplasser i området (planområdet markert med ca avgrensning).

4.5 Landskaps- og naturverdier

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport av Naturrestaurering AS iht. NiN-metoden. I tillegg til naturtyper, er det utført kartlegging av forvaltningsrelevante arter, herunder rødlistede og fremmede arter samt en sjekk av alle større trær. Foruten flere store enkeltstående trær spredt rundt, er det et mindre skogsfelt sentralt i planområdet. Innenfor feltet er det flere større trær av blant annet sommereik og furu.

Området ble kartlagt av Norconsult i 2020. Det kan konstateres at denne kartleggingen i stor grad er korrekt; sterkt endret fastmark, plener, parker og lignende samt noen rester av skog.

Det er imidlertid registrert en hul eik innenfor planområdet som ikke tidligere var registrert av Norconsult. Det er således to hule eiker syd i planområdet ved innkjøring og én i det sentrale skogfeltet.



For oppdaterte artsnavn, kfr. rapportens tabell 1.

Fremmede arter. Innenfor planområdet er det registrert fremmede arter i to hovedområder; i det sentrale skogfeltet og langs grusveien nordvest i området. Utenfor planområdet er det registrert frøspredte arter som raskt kan spre seg inn i området.



To hovedområder med fremmede arter.

Oppsummert, er det det generelt få landskaps- eller naturverdier utover de større etablerte trærne som sammen med hule eiker gir området stor økologisk verdi. Rapporten anbefaler at det må tas

særskillt hensyn til de forskriftsvernede eikene, samtidig som det etterstrebes å ta hensyn til flest mulig av de større trærne.

Det er ikke registrert dyrkbar jord på området. Matjordplan er ikke relevant, kfr. uttalelse fra kommunens landbrukskontor.

4.6 Barn og unges interesser.

Innenfor planområdet er det en ballbane som brukes av Tønsberg Læringssenter og har vært idrettsfelt fra den gang lærerhøyskolen ble utvidet med bl.a. eget idrettsbygg tidlig på 1980-tallet. Kommunen ved Teknisk drift har ansvaret for arealet.

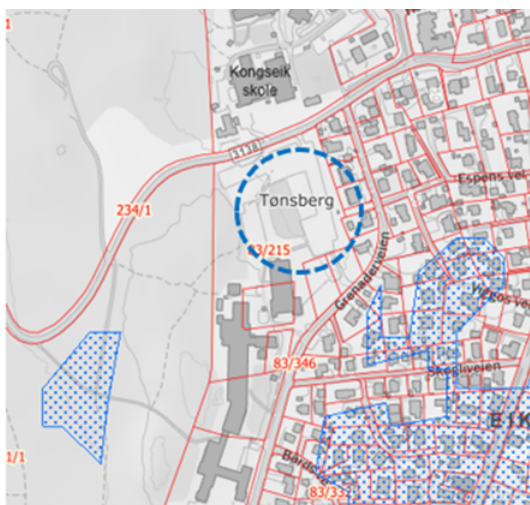
Det er foretatt en enkel barnetråkk registrering med henvendelse til Eik barneskole og Læringssenteret. Ifølge registreringen brukes banen i stor grad av Læringssenteret, i noen grad av Wang, men ikke av barna i området. Dette er også bekreftet av barnefamiliene som er nærmeste naboer øst for planområdet. Barn og unge bruker treningsparken til Wang, Eik idrettspark samt på Kongseik ungdomsskole og Eik Vestre barnehage.



Det er satt ut to fotballmål på gressletta innenfor planområdet.

4.7 Grunnforhold

Områdestabilitet. Planområdet er ikke registrert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Området er befart av geoteknisk sakkyndig hvor det i rapport opplyses at områdestabiliteten kan klareres ut iht. NVEs kvikkleireveileder steg 1 til 3. Det er ikke behov for uavhengig kontroll, ettersom vurderingene er entydige. Forholdet områdestabilitet vurderes ikke som relevant i den videre planprosessen.



Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, NVE.no

Det er foretatt prøvegravinger på tomta. I geoteknisk rapport konkluderes det med at bygg kan direktefundamenteres på etablert sprengsteinspute. Anbefalinger for fundamentering av bygg framgår av rapporten. For mer detaljer vises det til geoteknisk rapport.

Forurensning. Før utvidelse av skole og parkeringsanlegg var området en del av det sammenhengende skogsarealet som i dag ligger igjen vest for skolen, kfr. historiske bilder. Det er således ikke kjent tidligere bruk som skulle tilsi at grunnen er forurenset. Det er foretatt miljøtekniske undersøkelser hvor det ble tatt ni jordprøver fra fem hull. Analyseresultater viste at massene befant seg i tilstandsklasse 1 (rene masser). Dette betyr at alle masser er innenfor akseptkriteriene for boligformål. Det er ikke behov for tiltak for å forbedre forurensningssituasjonen og massene kan evt. gjenbrukes på området. Av samme grunn er det ikke behov for sluttprøvetaking eller utarbeidelse av sluttrapport. Dersom det under gravearbeider likevel skulle påtreffes forurensede masser, er håndtering av disse beskrevet i rapporten som må følges av entreprenøren. For mer detaljer vises det til miljøgeologisk rapport.

4.8 Kulturminner og kulturmiljø

Ved søk i relevante miljø- og naturbasekart, er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer som omfattes av kulturminneloven. Fylkeskommunen har heller ikke gitt noen anbefalinger i sin uttalelse til varsel om planoppstart. Kulturminner er uansett vernet gjennom loven, tiltak som skal gjennomføres må ta hensyn til dette. Legges inn som et generelt krav i bestemmelsene.

4.9 Vann og avløp

Forbruksvann. Det ligger en kommunal vannledning i Grenaderveien (Ø315 PE) som tomta kan tilknyttes.

Brannvann. Kommunalteknikk har opplyst at det kan tas ut brannvann med 91 l/s fra kum 92829. Preakseptert krav for denne type bebyggelse er 20 l/s.

Spillvann. Kommunalteknikk har opplyst at det er tilstrekkelig kapasitet på kommunal avløpsledning i Grenaderveien (SP160 PVC) som tomta kan tilknyttes. Ledningen er fra 2020 og etter inspeksjon i kum, vurderes ledningen å være i tilfredsstillende stand.

Det ligger en fellesledning (spillvann og overvann) over planområdet (AF400 betong) som må legges om.

Overvann. Fra VA-konsulentens rapport gjengis utdrag:

Planområdet er på ca. 8,6 daa, men deler av planområdet inkluderer veiarealer og kantsoner som ikke er tiltenkt utbygging. Området består i dag av en kombinasjon av asfalterte parkeringsplasser og gressdekte grøntarealer. Det står flere enkeltstående løvtrær spredt innenfor planområdet, i tillegg til mindre grupper med vegetasjon, særlig mot vest. Mot vest grenser tomten til skogsområde, mens øst- og sørsiden grenser til boligbebyggelse. Det er ingen bygninger innenfor planområdet i dagens situasjon. Det finnes ingen naturlige vannansamlinger på tomten. Det finns en eksisterende høy- og lavspennetrase under terreng langs den østlige delen av eksisterende parkeringsplasser som må hensyntas. Infiltrasjonsevnene i området er iht. NGUs infiltrasjonskart antatt som lite godt. Det er utført infiltrasjonsprøver ved fire lokasjoner. Infiltrasjonen varierer stort innenfor planområdet, med steder som har god infiltrasjon til steder som ikke har målbar infiltrasjon. Det ble også tatt prøver dypere i grunnen hvor det var markant bedre infiltrasjon allerede 12cm under terreng, noe som kan være forårsaket av belastning over tid. Med bakgrunn i den store variasjonen, kan prøvene antyde at området består av tilkjørte masser som normalt kan gi stor infiltrasjonsvariasjon innenfor et område., kfr. rapport.

Overflatevannet drenerer i hovedsak langs naturlige terrengformasjoner mot Grenaderveien i øst, kfr. nedenstående kart.

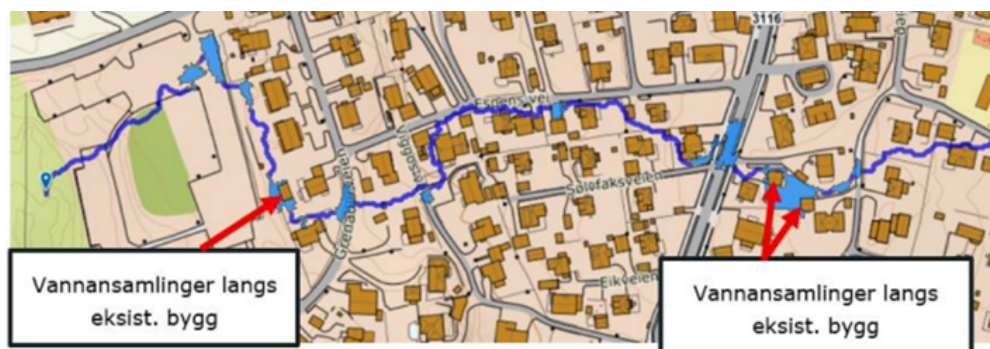


Dreneringskart for overvann (Scalgo)

Oppstrøms for planområdet ligger et skogsområde på om lag 2 100 m² samt et asfaltert areal på ca. 100 m² med avrenning mot tomten. Disse arealene, som bidrar med tilrenning til planområdet, er hensyntatt ved dimensjoneringen av fremtidige overvannstiltak for tomten. Ved større nedbørshendelser vil hoveddelen av overvannet på planområdet komme fra lokale avrenningsflater innenfor tomtegrensen, snarere enn fra oppstrøms arealer. Risikoen for overbelastning som følge av tilførsel utenfra vurderes derfor som liten.

Videre nedstrøms har tomten en naturlig avrenning mot øst og overflatevannet drenerer i hovedsak langs naturlige terrengformasjoner mot Grenaderveien, videre langs Espens vei til Vellebekken i Slagendalen og deretter til sjø etter ca 3 kilometers løp. Vellebekken er klassifisert med svært dårlig økologisk tilstand og vurderes som sårbar (Vann-Nett).

Analyse i Scalgo (2025) viser mulige vannansamlinger ved eiendommer hvor flomvann kan forårsake skade på bygg (mindre bygninger, boder).



Vannansamlinger (Scalgo)

4.10 Støy- og luftkvalitet

Structor AS har utarbeidet en egen rapport datert 11.08.25 for støy- og luftkvalitet for planområdet der Syrbekkveien i nord medfører trafikkstøy. Ifølge støysonkart, ligger en mindre del av planområdet i nord i gul støyzone. Grenaderveien med ÅDT < 500 utgjør ikke noe vesentlig for støybildet. Ifølge rapporten, samsvarer erfaringsmessig røde og gule støysoner med røde og gule soner for støv. Den fremherskende vindretningen er fra sørvest.

Bruken av deponi- og lagringsarealet er i senere tid avklart og ifm. byggesøknaden for deponi- og lagringsområdet, har Multiconsult AS utarbeidet en egen støyrapport datert 21.04.26. Denne viser en utvidet gul sone, men også en mindre del av planområdet i rød sone. Det er således denne rapporten som bør legges til grunn for evt. støytiltak i planområdet.



Støy frambragt av deponi- og lagrinsområdet

5.1 Planavgrensning

Det er foretatt mindre justering av planavgrensningen slik at hele hensynssonen for eiketrærne i sør kommer innenfor planen i sin helhet. Justeringen berører ikke andre private naboeiendommer.



Mindre justering av planavgrensningen

5.2 Reguleringsformål

Boligeiendommen er vist som offentlig/privat tjenesteyting med underformål omsorgsboliger (T1). Øvrig del av avgivereiendommene gbnr 83/215 og 83/224 er vist med formålet offentlig/privat tjenesteyting (T2-T4) i tråd med kommuneplanen.

Andre formål innenfor planområdet er veiareal og annen veigrunn, parkering, renovasjon og nettstasjon. Hensynssoner: hule eiker H560, gul støysone H220, nettstasjon og høyspentkabel H370.

FELTNAVN	FORMÅL	AREAL m ²
T1	Tjenesteyting, omsorgsboliger	4.416,8
T2	Tjenesteyting	210,2
T3	Tjenesteyting	381,9
T4	Tjenesteyting	2.738,4
EA	Energianlegg	25,0
RA	Renovasjonsanlegg	44,6
V1	Vei, privat	462,7
V2	Vei, privat	987,7
KV	Kjørevei, offentlig	342,9
AVG1	Annen veigrunn	93,3
AVG2	Annen veigrunn	82,8
AVG3	Annen veigrunn	11,3
P	Parkering, privat	130,0

5.3 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Parallelt med planforslaget foreligger det et forprosjekt som skal rammesøkes samtidig med planens 2. gangs behandling. Prosjektet består av åtte heldøgns bemannede omsorgsboliger, fellesarealer, personalavdeling samt carporter og oppbevarings-/renovasjonsboder. Boligene skal eies av beboerne og det opprettes en egen festetomt med ca 6,6daa, planlagte tomtegrenser framgår av planforslaget.

Innledningsvis var prosjektgruppa innom flere konsepter. Viktig for valg av organisering av arealene var bl.a. beboernes opplevelse av fellesskap, effektiv drift og gode skjermede utearealer. Den valgte løsningen ble alle boligene på ett og samme plan med sentralt beliggende fellesarealer og personalavdeling.

Den forskriftsvernede hule eika ble førende for hovedgrepet. Boligene og tilhørende funksjoner er formet som en tunløsning som danner et beskyttende og definert ramme rundt et uteareal for sosiale møter og fellesskap. Med kun én etasjes bygninger slippes mye sol og lys inn i tunet som ellers er skjermet mot vind og innsyn fra omgivelsene.

I hovedbyggets planløsning er boligene, fellesarealer og personalarealer lagt i en L-form i nord og vest mot tunet. Hovedinngang er lagt i tunets nordvestrehjørne hvor også personalarealer og fellesarealer er lokalisert. Dette gir en sentral beliggenhet for tilgjengelighet, kontakt og effektiv drift. Boligene er likt fordelt til hver sin fløy med inngang fra korridorer, en løsning som skjermer mot trafikk- og anleggsstøy og åpner boligene mot tunet og stille side med private, overdekte terrasser. Korridorene har i tillegg utganger i hver ende for rømning og til bruk når beboerne skal ha biltransport.

Med korridorløsningen mot nord og boligene mot tunet i sør, konkluderer Multiconsult i sin rapport at boligene vil tilfredsstille de verdier som framgår av tabell 4 og 5 i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 i arealplanlegging* og krav til stille side. I rapporten er det lagt til grunn arbeidstid mellom 07:00 – 18:00 og 3-4t en typisk dag.

Carporter og oppbevarings-/renovasjonsboder er også lagt i en L-form i tunets søndre og østre del som en pendant til boligene. Det er satt av plass for carport til alle boligene, men i første omgang er det behov for kun fire av dem. Overdekket areal for sykkeloppstilling ligger i tilknytning til carportene og bodene. Biloppstillingsplasser for ansatte og besøkende er lagt felles syd for bebyggelsen, lett tilgjengelig fra adkomsten i Grenaderveien.

Bygningene er utformet med et enkelt og tradisjonelt uttrykk, men med detaljer og materialbruk som gir et særpreg. I illustrasjonene er det i alt eksteriør valgt en mørk rød farge på stående fasadekledning, metalltekket tak, vinduer, dører, rekkverk og transparente terrasseoverbygg. Dette skaper et helhetlig og godt visuelt uttrykk med referanser til tradisjonell norsk byggeskikk.

5.4 Byggegrenser, høyder og utnyttelse

Byggegrenser. Forprosjektet ligger til grunn for planforslagets byggegrenser og byggehøyder som er lagt inn med noe fleksibilitet for detaljerings- og gjennomføringsfasen. Byggegrensene gjelder for bebyggelse og overbygde åpne arealer. Utenfor byggegrensene kan det tillates etablert parkering på terreng, veianlegg, belysning, frittstående skilter, mindre støttemurer og andre mindre tiltak som naturlig hører til bebyggelsen og anlegget. For slike tiltak gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser.

Mot riggområdet i nord er byggegrense lagt 4,0m fra felles grense for hovedfasade. For teknisk rom er byggegrense 2,0m delvis grunnet hensynssonen til eiketreet i tunet.

Byggehøyder. Bebyggelsen er begrenset til én etasje med en prosjektert gesims- og mønehøyde lik C+59,86 som det høyeste (ca 5m fra terreng C+55,0). Reguleringsplanens byggehøyde settes til C+62 for fleksibilitet når prosjektet kommer til detaljerings- og gjennomføringsfasen. Dette vil også tillate ventilasjonshetter og evt. framtidige solpaneler m.m.

Grad av utnytting. I forprosjektet er totalt bebygd areal, BYA lik 1.753m² fordelt på boligdel inkl. overbygde terrasser og inngangspartier innenfor felt T1 med 1.401m² og carportdel inkl. boder og framtidige carporter innenfor felt V2 og RA med 352m². Grad av utnytting innenfor felt T1 blir $1.401/44 = \text{BYA ca } 32\%$. Grad av utnytting innenfor felt V2/RA blir $352/10,32 = \text{BYA ca } 34\%$. Ser en totalt på hele eiendommen (ca 6.600m²), gir dette $1.753/66 = \text{BYA ca } 27\%$. Parkeringsplasser som ikke er overdekket og andre mindre tiltak som er nevnt i det ovenstående, er ikke medregnet og skal ikke regnes med i grad av utnytting.

5.5 Utearealer

Gode skjermede utearealer var viktig for valg av prosjektets hovedgrep. Sentralt i planområdet er det en eksisterende treklynge med innspill av fjell i dagen. Gjennom registreringer viste det seg at det i treklyngen er en forskriftseik (hul eik) som ikke tidligere var registrert. Eika la klare premisser for den videre prosjekterings- og reguleringsprosessen og valg av hovedgrep. Eika står nå sentralt i tunet som et miljøskapende element. Eika har også vært bestemmende for terrengnivået; tomta er noe hellende som gir noe terrengskjæring mot vest (ca 75cm) og fylling mot øst (ca 75cm). Plant terreng med så få nivåforskjeller som mulig, er viktig for beboergruppen.

Totalt uteareal innenfor tunet utgjør ca 1.800m². Arealet under eika består av små fjellknauser og skogbunn. Det skal ikke gjøres bearbeidinger eller endringer i rotsonen ut over det å fjerne fremmede arter. Sonen under eika er ca 700m² og med sin beskaffenhet vil arealet ikke være tilgjengelig for alle. For at øvrig del av utearealet med ca 1.100m² skal være tilgjengelig for alle, må flere eksisterende trær i klyngen fjernes, kfr. landskapsplan som viser trær som fjernes, trær som bevares og nyplantning. Alle boligene har privat, overdekket markterrasse som vender ut mot tunet og fellesarealet.

Tunet vil med sine eiketrær, gress og beplantning bidra positivt til klima og miljø for beboerne med varierende sol- og skyggeforhold. Bebyggelsen vil skjerme godt mot den fremherskende vinden fra sørvest og samtidig også trafikkstøy og -støv fra nord.



Landskapsplan som viser trær som fjernes, beholdes og vernes samt nyplanting.

5.6 Universell utforming

Alle arealer - boligarealer, personalarealer, fellesarealer og utearealer – vil være universelt utformet. Dette er et krav som går fram av plan- og bygningsloven, Husbankens regler for tilskudd og en klar forutsetning fra de fremtidige beboerne selv (deres pårørende) og de kommunalt ansatte som skal jobbe i boligene.

5.7 Klima og miljø

Overvann. Det er ikke planlagt utslipp av forurenset vann fra området. Det kan tilkomme noe forurenset overvann fra parkeringsarealer og takflater. Ved større nedbørshendelser vil overvannet fra disse arealene – spesielt fra tak og andre tette flater – bli renset gjennom regnbed og sandfang, som fjerner partikler før vannet ledes videre til fordrøyningsmagasinet.

Det er planlagt et fordrøyningsmagasin, foreløpig tenkt etablert som kassetmagasin med beregnet nødvendig utjevningvolum på ca. 190 m³. Dimensjoneringen er basert på en kapasitet som følger av infiltrasjonsprøvene. Videre er det lagt til grunn et effektivt infiltrasjonsareal på 150 m².

For å oppnå en mer arealeffektiv løsning planlegges en kombinasjon av regnbed og fordrøyningsmagasin. Regnbedet etableres som første trinn og håndterer overvann ved mindre og middels nedbørshendelser. Ved større nedbørshendelser vil regnbedet ha overløp til fordrøyningsmagasinet, som dermed fungerer som sekundær lagringsenhet. På denne måten begrenses arealbehovet til regnbed, samtidig som magasinet gir tilstrekkelig kapasitet ved kraftigere regn.

Overvann fra både tak og andre tette flater føres gjennom sandfang for å fjerne partikler og forurensninger før det ledes til regnbed og magasin. Fordrøyningsmagasinet akkumulerer

vannmengdene ved kraftig nedbør og sikrer at avrenningen nedstrøms skjer kontrollert, uten å skape flomfare. Magasinet etableres med inspeksjonskummer slik at det kan renses og spyles som en del av ordinært vedlikehold. Det planlegges også et overløp fra magasinet til kommunalt overvannsnett. Overløpsmengden skal reguleres og begrenses i samsvar med Tønsberg kommunes overvannsveileder. Overvannshåndtering baseres på 3-trinns strategien iht. overvannsveileder fra kommunen og NVE 4/2000 viser til PBLs sikkerhetskrav for å forhindre flomviere i sårbare områder. Det vises ellers til kommunalteknisk plan utarbeidet av VA Partner AS.

Anleggsmaskiner og materialbruk. Kommunens veileder *Bygging av klima- og miljøvennlige bygg* benyttes, i den grad det er relevant. Bl.a legges det inn krav om fossilfri og delvis utslippsfri byggeplass i konkurransen for totalentreprisen. Bebyggelsen oppføres som en trekonstruksjon som i seg selv har et lavt CO₂-avtrykk.

Luftkvalitet. Deponi- og lagringsområdet i nord, kan medføre støvplager i planområdet. Iht. Structors rapport, er den framherskende vindretningen fra sørvest. Dette er gunstig for planområdet. Kommunalteknikk har bekreftet at de vil iverksette tiltak i form av salting eller vanning av deponerte masser i tørre perioder for å begrense evt. støvproblemer. Ytterligere tiltak vil ved behov, bli vurdert i samråd med grunneier. Dette er i tråd med anbefalinger i rapport fra Structor AS som også nevner bl.a. tildekking som et mulig tiltak.

5.8 Parkering

Det er avsatt 8 (9) HC-plasser for boligene og besøkende inntil tunet hvorav fire med carportløsning etter beboernes ønske og behov. Det er også avsatt areal for 10 overdekket sykkelplasser i «carportanlegget». Det er kort avstand fra bil- og sykkeloppstillingsplassene til hovedinngang. Øvrige biloppstillingsplasser for besøkende og ansatte er lokalisert syd for boligeiendommen med 10 plasser inntil adkomstveien.

5.9 Trafikk, mobilitet

Dagens adkomst fra Grenaderveien opprettholdes, men legges om noe mot øst slik at adkomstveien legges utenfor hensynssonene med eiketrær. Adkomsten til det midlertidige modulbygget vest for planområdet, opprettholdes også. Til dette vil det utarbeides en rettighetserklæring over deler av den framtidige festetomta.

Beboerne er i stor grad avhengig av transport fra dør til dør. Totalt settes det av åtte (ni) HC-plasser hvorav seks (syv) plasser vil forbeholdes beboerne. Foreløpig ligger fire av disse plassene inne med carport. De to øvrige HC plassene forbeholdes gjester. I tillegg er det ti biloppstillingsplasser for ansatte og gjester syd i området.

Det er planlagt ti sykkelplasser under tak. Det er gode sykkeltrasséer langs Eikveien og Syrbekkveien fram til Grenaderveien. Videre er busstilbudet i Eikveien svært godt med 10 minutters avganger til/fra sentrum.

5.10 Energiforsyning

Netto oppvarmingsbehov for planlagt prosjekt vil bli noe mer enn 1.000m² BRA (1.059m²). Det legges opp til elektrisk energiforsyning. Det er ikke fjernvarme i området.

Tiltakets effektbehov er ikke endelig avklart, men Lede har opplyst om ledig kapasitet i eksisterende nettstasjon i Årfuglveien. Det er likevel lagt inn et eget formål for en evt. ny nettstasjon med hensynssone i plankartet. Endelig effektbehov må avklares ifm. detaljprosjekteringen.

5.11 Levekår og folkehelse

Omsorgsboligene skal oppføres av kommunen gjennom lånefinansiering og tilskudd fra Husbanken. Når boligene står ferdige, skal de overtas av beboerne for selveie og opprettes borettslag. Beboernes pårørende har vært direkte medvirkende til reguleringsplanen, tomtevalg, boligens utforming og utearealene. Prosjektet skal med dette være godt tilpasset beboernes behov som kan bidra til å fremme livskvaliteten til den enkelte.

6. Planforslags innvirkning på omgivelsene

6.1 Ikke krav til KU

Det planlagte tiltaket er ikke av en slik karakter eller størrelse som utløser krav om konsekvensutredning; tiltaket er i tråd med kommuneplanen og det antas at tiltaket ikke vil påvirke omgivelsene i noen vesentlig grad, kfr. forskrift om konsekvensutredning §6, bokstav b) og vedlegg I til forskriften.

6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Kfr. eget dokument.

6.3 Naturmangfold

Innledningsvis i planprosessen, har prosjektgruppa vært gjennom flere konsepter for hvordan området kan utnyttes best mulig, både mht. drift og utnyttelse av områdets beskaffenhet og kvaliteter.

Tiltaket vil medføre mindre asfalterte flater. Hule eiker er ivaretatt med hensynssoner. Drift og vedlikehold av både bygningsmasse og utearealer må settes bort. Utearealene er planlagt som robuste og lettstelte for å holde vedlikeholdskostnadene så lave som mulig. Det er viktig mtp. beboernes begrensede betalingsevne. I det sentrale atriumet vil forskriftseika bevares sammen med to andre trær, store deler av de øvrige arealene vil bli tilsådd.

Forskriftseikene gir området god økologisk verdi sammen med andre trær som bevares. Det vil i tillegg plantes nye stedegne trær i østre del av planområdet både som en visuell skjerming og som et ledd i behandling av overvann. I rapporten er det utarbeidet en liste med tiltak som kan bidra til å øke den økologiske tilstanden ytterligere og kompensere for inngrep som må gjøres. Tiltakene følges opp i gjennomføringsfasen:

- Utarbeide en marksikringsplan for å unngå unødig forringelse av trær som skal bevares. Flytting av adkomstveien må være det første tiltaket som gjøres for å verne de hule eikene vest for veien.
- Greiner fra trær som skal fjernes, kan kuttes og legges igjen som en viktig biotop for insekter og mikroorganismer. Greiene kan også være et miljøskapende element.
- Plante stedegne trær. Trær med stedegen opprinnelse, fortrinnsvis edelløvtrær for å bidra til å opprettholde bestanden av store gamle trær av denne typen på lang sikt.
- Utarbeide en plan for bekjempelse av fremmede arter.
- Etablere artsrike enger som slåtteeeng eller blomstereng.
- Etablere regnbed for behandling av overvann som også kan fungere som habitat for amfibier og insekter.

6.4 Barn og unges interesser

Ettersom eksisterende ballbane ikke brukes av områdets barn og unge, vil disse ikke bli berørt av planforslaget. Eksisterende ballbane kan likevel foreslås reetablert på gressplen mellom idrettsbygget og adkomstveien til omsorgsboligene dersom Læringssenteret ønsker det. Dette er også kommunal grunn og vurderes som en intern/lokal arrondering uten konsekvens for omgivelsene.

Dersom tapte parkeringsplasser skal erstattes ved Idrettsbygget, vil dette begrense muligheten for ballbanen, men ikke umuliggjøre en reetablering, kfr. pkt. 6.8.

6.5 Klima og Miljø

Overvann. Kommunens mål for overvannshåndtering og vassdrag vil bli ivaretatt. Dette sikres ved at kommunens retningslinjer, bestemmelser og VA-norm følges. Samlet sett innebærer tiltaket en reduksjon i avrenningskoeffisienten fra 0,48 til 0,39, samtidig som det etableres fordrøyningsmagasin. Dette vil bidra til å redusere belastningen på nedstrøms avrenningssystem og forventes derfor ikke å forverre flomsituasjonen.

Arealdisponering. Å omdisponere grå flater til bebyggelse framfor å ta i bruk grønne eller andre jomfruelige arealer, må vurderes som miljømessig positivt.

Klimagassutslipp. Tiltaket vil medføre klimagassutslipp ved bygging slik ett hvert byggeprosjekt medfører. Prosjektet vil, i den grad det er relevant, benytte kommunens veileder *Bygging av klima- og miljøvennlige bygg* vedtatt i KST-sak 060/22. Dette er i tråd med FNs bærekraftmål nr. 13 om bekjempelse av klimaendringer og konsekvensene av dem og ligger til grunn for planforslaget.

6.6 Levekår

Personer med funksjonsnedsettelse er en gruppe som er underrepresentert i den del av befolkningen som eier sin egen bolig. Iht. kommunens *Boligplan* vedtatt 14.06.23 og *Plan for oppfølging av tjenester til utviklingshemmede 2024-2027*, vedtatt i KST-sak 126/23, er det ønskelig at kommunen bidrar til at flere personer med funksjonsnedsettelse får mulighet til å eie egen bolig. Dette er også i tråd med FNs bærekraftmål nr. 10 om bekjempelse av ulikhet og ligger til grunn for planforslaget.

6.7 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Terreng. Tomta er tilnærmet flat med et vegetasjonsfelt sentralt i planområdet. Det skal foretas kun mindre terrengendringer for tilpasning til tiltaket ca +/- 75cm. Endringen vil ikke ha noen vesentlig betydning for omgivelsene.

Vegetasjon. Eksisterende vegetasjonsfelt sentralt i planområdet blir vesentlig redusert, men de trærne som bevares blir sentrale i atriumet som tuntrær i beboernes uteareal. For prosjektet vil dette ha stor betydning. Området blir mer åpent for omgivelsene, boligene i øst vil få bedret sine solforhold, i særdeleshet ettermiddagssol fra vest.

Arkitektur. Omsorgsboligenes utforming, materialbruk og volum/byggehøyde vurderes å være godt tilpasset omgivelsene og viderefører et naturlig bebyggelsesmønster der det ligger mellom Tønsberg Læringssenter i sør, Kongseik barnehage og Tønsberg Dagsenter i nord og småhusbebyggelse i øst.



Omsorgsboligene er godt tilpasset omgivelsene, oppriss vest-øst med eksisterende boliger i høyrebilledkant.



Omsorgsboligene danner et naturlig bebyggelsesmønster og kommuniserer med både de større volumene i syd og nord og samtidig med boligvolumene i øst.

6.8 Transport

Trafikk. Planområdet er i dag ubebygd og domineres av parkerte biler. Asfalterte flater vil bli redusert og trafikk til og fra området vil bli vesentlig redusert. Dette bør være visuelt og miljømessig positivt for de nære omgivelsene.

Parkering. Valg av tomt for omsorgsboligene ble avklart i KST-sak 113/24 hvor det ble opplyst at parkeringsplasser og ballbane ville bli berørt. Dagens bruk av planområdet til parkering utgår, dette betyr fjerning av 77 plasser. Parkeringsplassene er ikke reservert spesielle brukergrupper, men brukes i hovedsak av elever og ansatte ved Tønsberg Læringssenter og Wang Tønsberg AS. Eksisterende parkeringskapasitet i området er overdrevent god og skriver seg tilbake til 1980-tallet og datidens holdning og praksis til bilparkering. Parkeringskapasiteten vil bli redusert som følge av reguleringsforslaget.

Tønsberg Læringssenter er et kommunalt tilbud for flyktninger. Læringssenteret har en eksisterende parkeringsplass øst for idrettsbygget med 47 plasser som kan reserveres. Denne har adkomst fra både NØ og SV. Adkomsten fra NØ vil bli stengt som følge av ny avkjørsel til omsorgsboligene. Kapasiteten opprettholdes. Videre har læringssenteret ca 10 plasser for HC- og tjenestebiler ved undervisnings- og administrasjonsbygget. Etter anmodning fra Læringssenteret, er det utarbeidet et forslag til nye parkeringsplasser inntil idrettsbyggets østfasade. Forslaget innebærer ca 60 friske plasser. Totalt antall parkeringsplasser for Læringssenteret blir da ca 117, en netto reduksjon som følge av planforslaget på ca 17 parkeringsplasser. Opparbeidelse av nye parkeringsplasser er ikke en del av reguleringsplanen

eller prosjektet med omsorgsboligene. Opparbeidelse av parkeringsplasser til eget bruk er unntatt byggesaksbehandling etter PBL (SAK10 §4.1).



Forslag til 60 nye parkeringsplasser til erstatning for de 77 som fjernes.

I tillegg vil tidligere parkeringsplass vest for planområdet, kunne tas i bruk igjen med ca 40 plasser når den midlertidige tillatelsen for undervisningspaviljong bortfaller i 2029. Med potensielt ca 150 parkeringsplasser, vurderes kapasiteten for Tønsberg Læringscenter å være mer enn tilstrekkelig etter dagens praksis.

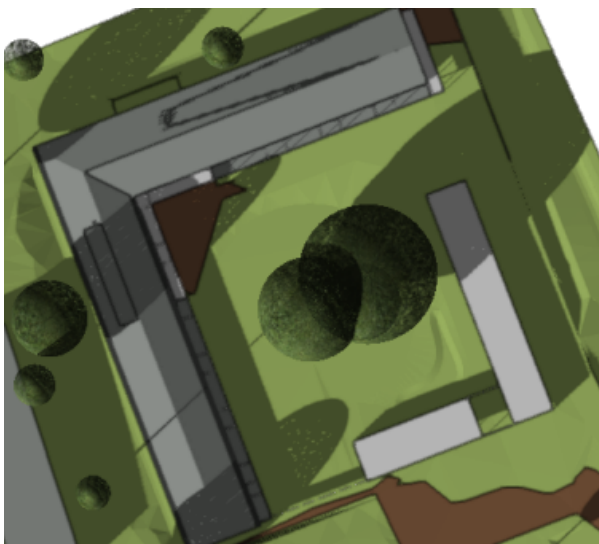
Tønsberg kommune eier eiendommen hvor Wang Tønsberg AS holder til. Wang har en leieavtale med kommunen som omfatter et parkeringsareal med 15 plasser i forlengelse av læringscenters parkeringsplass. Kommunen har ingen ytterligere forpliktelser overfor Wang hva angår parkering. Dersom Wang ønsker flere plasser, bør de se til eiendommen og arealet de allerede disponerer gjennom leieavtalen. Forslagsstiller er kjent med at dette arbeidet er igangsatt av Wang.

6.9 Beredskap

Eksisterende parkeringsplass er beredskapsplass for utdeling av nødvann. Forholdet er lagt inn i Kommunalteknikkens beredskapsplan for nødvann og ny plass vil bli avklart i løpet av 2026.

6.10 Sol- og skyggeforhold

Ny bebyggelse vil ikke ha noen innvirkning på omgivelsene, men ettersom flere av de større eksisterende trærne vil bli fjernet, vil solforholdene bli bedre for omgivelsene og da i første omgang ettermiddagssol for boligene øst for planområdet, kfr. vedlagte solstudier fra landskapsarkitekten.



Jevndøgn (21.mars/sept) kl 15:00

7. Vedlegg

- Forslag plankart, rev.
- Forslag planbestemmelser, rev.
- ROS-analyse, rev.
- Landskapssplan, vinterplan, belyningsplan, overvann, terrengsnitt, solstudier (LARK)
- Plan, fasader, snitt, perspektiver (ARK)
- Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse
- Miljø- og geoteknisk rapport
- Luftkvalitet- og støyvurderinger fra Structor AS
- Støyvurderinger fra Multiconsult AS
- Kommunalteknisk plan, rev.
- Rapport naturmangfold

--o0o--