



Saksbehandler:
Ida Nilsen Hidle, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger - planID 3905 20240244 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.06.2026	PS	066/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger, planID 3905 20240244, med plankart datert 20.05.2026, planbestemmelser datert 26.05.2026 og planbeskrivelse datert 22.05.2026.

24.06.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UPB - 066/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger, planID 3905 20240244, med plankart datert 20.05.2026, planbestemmelser datert 26.05.2026 og planbeskrivelse datert 22.05.2026.

1. Sammendrag:

Virksomhet for eiendomsutvikling fremmer på vegne av Tønsberg kommune forslag til detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger. Hensikten med planen er å legge til rette for åtte døgnbemannede omsorgsboliger med fellesarealer, arealer for ansatte, utearealer, samt tilhørende fasiliteter og funksjoner. Planforslaget følger opp kommunestyrets vedtak i KST-sak 113/24 og KST-sak 158/25 der det bevilges totalt 50 millioner kroner til prosjektet.

Planområdet er på ca. 9,9 daa og ligger langs Grenaderveien på Eik, ved Tønsberg læringscenter (tidligere Eik lærerhøyskole). Området er tilnærmet flatt, men med en slak helning fra vest mot øst. Det består i dag hovedsakelig av parkeringsarealer, samt noe grøntareal (ballbane) og et mindre skogholt. Planområdet avgrenses av boligeiendommer i øst, et framtidig kommunalteknisk riggområde i nord, et midlertidig bygg (paviljongen) i øst, og Tønsberg læringscenter samt Grenaderveien i sør. Alle eiendommene som planforslaget omfatter er eid av Tønsberg kommune. I kommuneplanen er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, og den foreslåtte arealbruken er i tråd med dette formålet.

Innenfor planområdet er det registrert naturverdier, blant annet to hule eiker som oppfyller kriteriene for utvalgte naturtyper. Den nordre delen av planområdet ligger innenfor gul støysone fra Syrbekkveien, samt gul og rød støysone, som er beregnet for riggområdet. Tomta ligger relativt nært en viktig kollektivakse (Eikveien) med bussavganger mot sentrum flere ganger i timen. Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn totalt åtte merknader fra offentlige myndigheter, private naboer og Wang Toppidrett Tønsberg. I hovedtrekk omhandler merknadene temaer som trafiksikkerhet, uteoppholds- og lekearealer, sol-/skyggeforhold, overvannshåndtering, høyspentanlegg og parkering. Uttalelsen fra de nærmeste naboene handler om et grøntareal mellom naboeiendommene og planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak er godt tilpasset tomte og omgivelsene. Den foreslåtte L-formede bebyggelsen i én etasje, gir gode og skjermede uteoppholdsarealer rundt et felles tun, samtidig som den tar hensyn til de hule eikene som er registrert. Bebyggelsen er vurdert å gi tilfredsstillende bokvalitet med hensyn til støy, solforhold og utearealer. Den eksisterende ballbanen på området vil erstattes i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er ellers ikke vurdert at planforslaget vil ha konsekvenser for barn og unges bruk av området. Grøntarealet mellom planområdet og boligbebyggelsen i øst, er ment videreført som grøntareal.

Planen innebærer noe tap av vegetasjon, men kommunedirektøren mener dette er akseptabelt da området allerede er sterkt påvirket og hovedsakelig består av asfalterte flater. Planforslaget har en tilfredsstillende trafikkløsning og vurderes ikke å gi vesentlig økt trafikk langs Grenaderveien. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil påvirke trafiksikkerheten i området. Den foreslåtte arealbruken vil innebære at mange parkeringsplasser i området forsvinner. Disse blir hovedsakelig brukt av Tønsberg læringscenter og Wang Toppidrett.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, men peker likevel på enkelte forhold som bør vurderes nærmere før sluttbehandling:

- Endring av formålet for carportanlegg og boder til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Bestemmelser om høyder for carporter og boder
- Konkrete bestemmelser om universell utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer
- Tiltak mot luftforurensning
- Kommunalteknisk plan

Vedlegg:

20240244 Plankart

20240244 Planbestemmelser

Vedlegg:

20240244 Planbeskrivelse
20240244_G 20260131 EIERFORM-forslag
ROS-analyse
VA-rapport 021025
Geoteknikk teknisk notat
Naturmangfold 250925
Støyutredning og luftkvalitet rev 20
Støylvurdering fra deponi, Grenaderveien 11 Tønsberg
A21-001 Situasjonsplan

2. Bakgrunn for saken

Virksomhet for eiendomsutvikling har på vegne av Tønsberg kommune utarbeidet forslag til detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger. Hensikten med planen er å legge til rette for bemannede omsorgsboliger med fellesarealer, arealer for ansatte, utearealer, samt tilhørende fasiliteter og funksjoner.

Planoppstart ble varslet 30.11.2024, med frist for å komme med uttalelse 08.01.2025.
Komplett planforslag ble mottatt 18.02.2026.

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.

3. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag, 1. ledd, 1. punktum

"Forslag til reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn."

Kommunestyret har delegert til utvalg for plan og bygg myndighet til å beslutte dette.

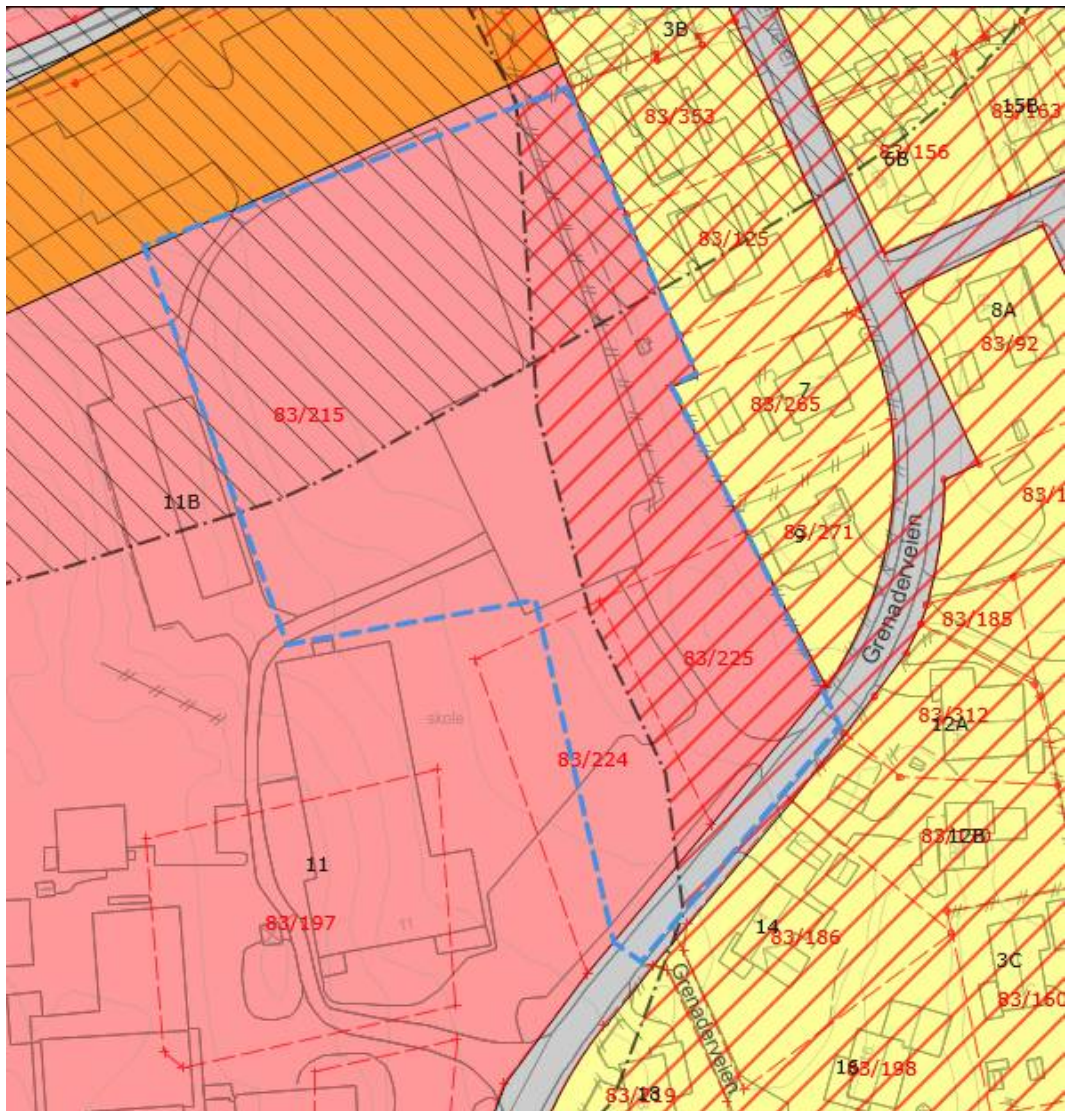
4. Planstatus

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette formålet omfatter en rekke underformål, blant annet helse- og omsorgsinstitusjoner. Døgnbemannede omsorgsboliger er en slik institusjon. Planforslaget er dermed i tråd med formålet i kommuneplanen.

Nordre deler av planområdet omfattes av hensynssone H190 som gjelder kommunal hovedvannledning. Innenfor en grense på 100 meter fra ledningen skal det ikke foregå aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget, jf. § 32 i kommuneplanen. I øst er planområdet berørt av hensynssone H310: Ras- og skredfare. Sonen er basert på NVE sitt aktsomhetskart for marin leire. Dette innebærer at det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Nord for planområdet, mot Syrbekkveien, ligger et areal som er avsatt til andre typer anlegg i kommuneplanen. Arealet er avsatt til bruk som kommunalteknisk riggplass og skal benyttes i forbindelse med anleggsarbeid på det kommunale vann- og avløpsnett. Planområdet vil grense til riggplassen.

Området er ikke regulert i dag og grenser ikke mot andre vedtatte reguleringsplaner. Nord for planområdet pågår arbeidet med detaljregulering av gang- og sykkelvei langs fv. 3138 Syrbekkveien og omlegging av deler av veien (planID 20180177).



Figur 1. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Avgrensningen av planområdet er vist med blå stiplet linje.

5. Faktagrunnlag

Planområdet ligger langs Grenaderveien på Eik ved Tønsberg læringscenter (tidligere Eik lærerhøyskole). Det har et areal på ca. 9,9 daa og omfatter gbnr. 83/225, samt deler av gbnr. 83/215 og 83/224. Planforslaget er avgrenset mot boligbebyggelse i øst, et framtidig kommunalt riggområde i nord, en midlertidig bygning (paviljongen) i vest og mot læringscenteret og Grenaderveien i sør.

Området brukes i dag hovedsakelig til parkering for læringscenteret og Wang Toppidrett Tønsberg. Innenfor planavgrensningen ligger det i tillegg en gressplen som brukes som ballbane og et felt med trevegetasjon.

Alle eiendommer innenfor planområdet eies av Tønsberg kommune. Ved gjennomføring av planen skal det opprettes en festetomt på ca. 6,6 daa, og boligene skal eies av beboerne.

Politiske vedtak

Kommunestyret vedtok i sitt møte 04.09.2024 å igangsette arbeid med planlegging av døgnbemannede omsorgsboliger for unge personer med funksjonsnedsettelser, KST-sak 113/24. Vedtaket gjaldt planlegging av sju boliger på gbnr. 83/215 på Eik.

10.12.2025 ble det lagt fram en ny sak for kommunestyret, KST-sak 158/25. Kommunestyret vedtok å gå videre med etablering av åtte boenheter i henhold til foreløpige skisser. Det er bevilget totalt 50 millioner kroner til prosjektet.

Støy

Deler av planområdet i nord ligger innenfor en gul støyson fra Syrbekkveien.

Grunnforhold

Eiendommen er ikke berørt av aktsomhetssone for kvikkleireskred, men deler av planområdet har muligheter for sammenhengende forekomster av marin leire. Det er utført grunnundersøkelser av Structor Geomiljø AS som viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Prøvegravinger på tomte viste et humusholdig topplag på rundt 1 meter og deretter overgang til sandig og etter hvert meget fast leire fra ca. 2 meter. Det ble flere steder funnet berg i 1-3,5 meters dybde. Én prøvegraving ble avsluttet på 3,5 meters dybde uten å treffe på berg.

Teknisk infrastruktur

Planområdet har adkomst fra Grenaderveien, som er en kommunal vei. Grenaderveien fungerer som samlevei for boliger i området, i tillegg til Tønsberg læringscenter og Wang Toppidrett Tønsberg. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 250 meter unna planområdet i luftlinje, langs Eikveien. Det er hyppige bussavganger mot Tønsberg sentrum, med flere avganger i timen. Langs Eikveien er det også gang- og sykkelvei gjennom Eik og ned til Tønsberg sentrum, som ligger ca. 3 km unna planområdet. Deler av Syrbekkveien nord for planområdet har også gang- og sykkelvei. Det pågår et planarbeid for videreføring av gang- og sykkelvei langs Syrbekkveien vestover mot Hortensveien.

Tomta skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett via eksisterende ledningsnett i Grenaderveien.

Naturverdier

Planområdet består av asfalterte flater som benyttes til parkering, samt en gressplen, et mindre skogholt og spredt vegetasjon. Gjennom NiN-kartlegging av planområdet er det gjort funn av to hule eiker som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Det er også registrert flere andre treslag, deriblant alm. I tillegg er det registrert flere fremmedarter innenfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor eller i direkte nærhet til planområdet.

6. Merknader til varsel om planoppstart

Ved varsel om planoppstart kom det inn seks merknader fra offentlige høringsinstanser og to merknader fra private personer og organisasjoner. Alle merknader er referert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg i saken. Nedenfor gjengis et kort sammendrag fra hver uttalelse.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren har stor pågang av saker og har derfor sendt en standardisert uttalelse. De viser til nasjonale interesser som forventes ivarettatt i planleggingen, inkludert landbruk, naturmangfold, klimagassutslipp, samfunnssikkerhet, klimatilpasning, støy, forurensset grunn, vannmiljø, avløp, friluftsliv, bolig-, areal- og transportplanlegging. I tillegg skal det tas hensyn til landskap, luftkvalitet, universell utforming, storulykkebedrifter, gravplasser og barn og unges interesser.

Vestfold fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at adkomsten til planområdet vil bli via krysset fv. 3138 Syrbekkveien x Grenaderveien. Krysset skal utformes i henhold til vegnormalens krav. Det må vurderes om utvidet bruk av krysset vil medføre endret utforming.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges interesser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Eventuelle leke- og utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og bestemmelsene skal inneholde krav om størrelse, funksjon, kvalitet og opparbeidelse. De ber også om at det legges ved sol-/skyggediagram som viser lekearealene mellom kl. 10 og 17 i jevndøgn. Ved omdisponering av arealer som er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Dette gjelder også uregulerte lekearealer som er i bruk.

Statens vegvesen

Statens vegvesen påpeker viktigheten av helhetlig planlegging. Det er viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller eksisterende kollektivtilbud. De er opptatt av at trafiksikkerhet vektlegges i planleggingen. Eventuelle trafiksikkerhetstiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Av beredskapshensyn må det settes fokus på transportsystemets betydning for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet. Det forutsettes at utbyggingen medfører tilfredsstillende kapasitet på veinettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Det er viktig å legge til rette for og styrke bærekraftige løsninger. Her nevnes håndtering av flom og overvann, samt risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Det er ikke aktsomhetsområder for naturfare i planområdet.

Reguleringsplanen må gjennom kart og bestemmelser vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. Det må settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. NVE anbefaler å bruke deres kartbaserte veileder for reguleringsplan. De minner også om innmelding av farekartlegginger.

Vestfold Vann IKS

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

Lede AS

Nettselskapet har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til disse anleggene. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. Lede har høyspenningskabler innenfor planområdet som det må tas hensyn til. Det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere netstasjoner. I uttalelsen oppgis krav til avstand, hensynssone og adkomst. De minner om at spenningsnivå for ledningsanlegg ikke må påføres planen. Høyspentkabler under bakken skal ikke tegnes inn på kartet, jf. beredskapsforskriften § 6-2.

Wang Tønsberg AS

Wang Tønsberg er en kombinert ungdomsskole og videregående skole med omtrent 400 elever og 70 ansatte. Skolen ligger i umiddelbar nærhet til planområdet, og de benytter i dag området som parkeringsplass. Tønsberg voksenopplæring benytter også disse plassene. Wang Tønsberg mener at parkeringsplassene er helt nødvendige, da det ikke finnes andre egnede parkeringsløsninger i området. Wang mener at bortfall av parkeringsplassene uten en alternativ løsning vil kunne føre til betydelige utfordringer for både elever, ansatte og besøkende.

Eiere av Grenaderveien 5A-D og 7

Uttalelsen kommer fra naboer til planområdet. Naboene viser til den delen av gbnr. 83/215 som ligger mellom deres eiendommer og dagens parkeringsplass. Dette arealet består i dag av plen og fungerer som en buffer mellom boligene og parkeringsområdet, noe de ønsker å opprettholde ved etablering av omsorgsboligene. Naboene bruker også arealet som et fellesområde/lekeområde for sine barn. De påpeker at det er en høydeforskjell mellom grøntarealet og resten av planområdet. Dersom kommunen har behov for ytterligere areal til omsorgsboligene, bør en heller se til grøntområdet foran idrettsbygget. Naboene er opptatt av at ny bebyggelse ikke plasseres tett inntil deres eiendommer og at bygningene ikke blir høyere enn én etasje. Videre er det viktig for dem at bortfall av parkeringsplasser innenfor planområdet ikke fører til at parkeringen i praksis flyttes ut i Grenaderveien. De opplever for øvrig at ballbanen som ligger innenfor planområdet i dag er svært lite brukt.

7. Planbeskrivelse

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

8. ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. ROS-analyse er et krav etter plan- og bygningsloven for alle reguleringsplaner. Følgende tema er vurdert som relevante:

- Nedbør
- Støyforurensning
- Luftforurensning
- Brann
- Natur

Kommunedirektøren har vurdert disse temaene under punkt 9. Kommunedirektørens vurderinger.

9. Kommunedirektørens vurderinger

9.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 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 pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken bør ikke utvalget gjøre vesentlige endringer i planforslaget. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, som alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg om og som er tilstrekkelig belyste gjennom saksbehandlingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at overordnede arealplaner ikke har direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, og at det er anledning til å regulere løsninger i strid med slike planer. Kommuneplanen legger viktige føringer som normalt bør ivaretas også i reguleringsplaner. Dette vil bli vurdert konkret i tilknytning til de ulike fagområdene nedenfor.

9.2 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.

Representanter og tillitsvalgte for de ansatte som skal arbeide i de døgnbemannede boligene har vært involvert gjennom hele planprosessen. Det samme har to representanter for pårørende av beboerne. Utover dette er det ikke gjennomført andre typer medvirkning enn alminnelig varsel om oppstart av planarbeidet til naboer og berørte myndigheter, samt interesseorganisasjoner. Kommunedirektøren mener at medvirkning er tilstrekkelig sikret i planprosessen.

9.3 Planavgrensning

Ved varsel om oppstart, var planområdet avgrenset til eiendommene gbnr. 83/215 og 83/225. For å inkludere hele hensynssonen for den søndre hule eika, er imidlertid planområdet utvidet til å også omfatte deler av gbnr. 83/224. Utvidelsen berører kun en kommunal eiendom, og planforslaget innebærer ingen endring i arealbruken for denne eiendommen. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke har vært nødvendig å varsle utvidelsen.

9.4 Bebyggelse

Plassering av bebyggelse

Planforslaget innebærer etablering av et bygg med åtte døgnbemannede omsorgsboliger, samt tilhørende boder og carporter. Boligbygget er tenkt lagt i en L-form langs nord- og vestsiden av planområdet, innenfor felt T1. Bygningen skal inneholde boenheter, fellesarealer og arealer for ansatte. Boligene vil henvende seg inn mot et felles tun. På motsatt side av tunet åpner planforslaget for carport og boder. Også denne bebyggelsen er tenkt som en L-form. De hule eikene som er registrert på tomten har vært førende for plasseringen av bebyggelsen. Planforslaget medfører at bebyggelsen vil bli plassert nært inntil riggområdet i nord.

Både Syrbekkveien og riggområdet utgjør støykilder som påvirker planområdet. Den foreslåtte plasseringen innebærer at den nordre fasaden på bebyggelsen ligger innenfor gul støysoner, og delvis også rød støysoner. Plasseringen som er foreslått er i stor grad et resultat av at bebyggelsen er planlagt rundt den hule eika. For å sikre god bokvalitet i boligene, er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav til stille side, og både soverom og utearealer er foreslått plassert inn mot tunet. Den nordre delen av bebyggelsen er tenkt brukt til korridor og teknisk rom. I forbindelse med planarbeidet har Structor Akustikk AS gjennomført en støyutredning som viser at fasadene som vender inn mot tunet vil ha akseptable støynivåer. Da denne støyutredningen ble gjennomført, var det ikke klart hva som ville bli den endelige bruken av riggområdet nord for planområdet. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på riggområdet, har imidlertid Multiconsult gjort en støyvurdering av de omsøkte tiltakene. Denne utredningen viser også at fasadene som vender inn mot tunet har akseptable støynivåer, og at det ikke er behov for å gjøre støyreduserende tiltak av hensyn til omsorgsboligene. Det vises for øvrig til kommunedirektørens vurderinger av støy i punkt 9.5 om uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren vurderer at plasseringen av bebyggelsen gir en god utnyttelse av tomten, samtidig som den bidrar til skjerming av boenhetene og utearealene mot støy, støv og innsyn.

Plasseringen av bebyggelsen er i planforslaget avgrenset gjennom byggegrenser i plankartet. Byggegrensene angir både plasseringen inn mot tunet og den ytre avgrensningen mot naboeiendommene. I dag ligger størstedelen av planområdet på samme eiendom som riggområdet i nord. Ved etablering av omsorgsboligene er bebyggelsen tenkt utskilt til en egen tomt. Den framtidige nabogrensen mot nord er lagt til grunn for de foreslåtte byggegrensene. Som hovedregel er byggegrensene plassert lenger fra nabogrensene enn minstekravet på fire meter i plan- og bygningsloven § 29-4. Unntaket gjelder en del av fasaden mot nord, der det foreslås en byggegrense to meter fra den framtidige nabogrensen mot riggområdet. Dette er gjort for å sikre plass til et teknisk rom i bygget. Kommunedirektøren vurderer at en slik plassering ikke vil ha negative konsekvenser for bruken av riggområdet.

Terrengtilpasning og byggehøyder

Den aktuelle tomten er relativt flat, men har en liten helning fra vest mot øst. For å sikre best mulig tilgjengelighet på tomten, vil det bli behov for noe terrenginngrep. Planeringen innebærer skjæringer mot vest på omtrent 75 cm og tilsvarende fylling mot øst. Bebyggelsen er planlagt i én etasje med en mønehøyde på inntil kote 59,86. Dette tilsvarer omtrent 5 meter fra terrenget (C+55,0). For å ha noe fleksibilitet i detaljprosjekteringsfasen, er det imidlertid foreslått å tillate en byggehøyde på maksimalt C+62 i planbestemmelsene. Det er ikke angitt noen bestemmelser for høyder på carportanlegget, men denne bebyggelsen er ikke planlagt å bli høyere enn bygget med omsorgsboligene. For å sikre best mulig forutsigbarhet for naboer og gjenboere til planområdet, mener kommunedirektøren at det bør legges inn bestemmelser om byggehøyde også for carporter og boder før planen tas opp til sluttbehandling. Selve planområdet ligger noe høyere enn boligbebyggelsen i øst. Boligbebyggelsen har utearealer vendt mot planområdet. Kommunedirektøren vurderer likevel at den planlagte bebyggelsen ikke vil medføre noen vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse eller utearealer. Det vil gjenstå et grønt areal mellom adkomsten til omsorgsboligene og småhusbebyggelsen. Videre vil omsorgsboligene og carportene/bodene erstatte eksisterende trevegetasjon og anses i liten grad å medføre tap av sol eller utsikt for boligene i øst, sammenlignet med dagens situasjon.

Estetikk og tilpasning til omgivelsene

Kommuneplanens arealdel § 15 om stedstilpasning og stedsutvikling punkt 1 sier følgende: "Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet." Videre skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha tilsvarende størrelse og volum som eksisterende bebyggelse, der det planlegges fortetting i områder som er dominert av småhusbebyggelse.

I øst grenser planområdet mot et større boligområde med frittliggende småhusbebyggelse. Boligområdet er i stor grad preget av en tradisjonell norsk byggeskikk med trehusbebyggelse i to til to og en halv etasjer og med saltak. Sørvest for planområdet ligger Tønsberg læringscenter med tyngre bebyggelse i rød teglstein og med flate tak. Omsorgsboligene vil slik sett ligge i overgangen mellom skolebebyggelsen og boligfeltet.

Omsorgsboligene er tenkt utformet med et enkelt og tradisjonelt uttrykk på fasader. De foreslåtte bestemmelsene stiller krav om at sammenhengende bygningskropper skal ha en ensartet material- og fargebruk, og det skal benyttes trekledning og jordfarger på fasadene. Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med en takvinkel på mellom 7 og 18 grader. Illustrasjonene som følger planforslaget viser fasader i tradisjonell byggeskikk, med en mørk rød farge på alle fasadeelementer.

Omkringliggende boligbebyggelse er i hovedsak tradisjonell småhusbebyggelse, med innslag av flermannsboliger. Den eksisterende bebyggelsen har en viss variasjon i både fargebruk og byggeskikk. På bakgrunn av både byggehøyde, takform og tenkt materialbruk, vurderer kommunedirektøren at bebyggelsen i størst grad er tilpasset nærliggende boligbebyggelse, noe som vil bidra til at omsorgsboligene bærer mer preg av å være boliger enn et institusjonsbygg. Omsorgsboligene vil imidlertid få et vesentlig større volum enn de mer tradisjonelle ene- og tomannsboligene i nærområdet. Kommunedirektøren mener dette bidrar til at bebyggelsen vil utgjøre en god overgang til den tyngre bebyggelsen i sørvest.



Figur 2. Illustrasjon av planlagt bebyggelse i fugleperspektiv sett fra sørøst.

Arealformål

Carportanlegget og de utvendige bodene er foreslått regulert til veiformål. Selv om de foreslåtte planbestemmelsene åpner for denne typen bebyggelse innenfor formålet, mener kommunedirektøren at det bør vurderes om formålet skal endres til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting før planen legges fram for sluttbehandling. Offentlig eller privat tjenesteyting er et bebyggelse- og anleggsformål, og vurderes opp mot kart- og planforskriften som et riktigere

formål. Ved å endre til dette formålet, sikrer man større forutsigbarhet. Arealet som er tiltenkt carporter og boder kan angis med et eget feltnavn eller bestemmelsesområde for å skille mellom bestemmelser til de ulike bygningene.

9.5 Uteoppholdsarealer

Boligene er planlagt med private overbygde terrasser i tilknytning til hver enkelt bolig. Terrassene vil bli liggende inn mot et tun som skal være felles uteoppholdsareal for omsorgsboligene. Tunet har en størrelse på omtrent 1,8 daa. Deler av dette arealet (ca. 700 m²) består imidlertid av berg og skogbunn som ikke er tilgjengelig for alle. I den forbindelse vises det til kommunedirektørens vurdering av temaet universell utforming under punkt 9.9 Folkehelse. Tunet rammes inn av det L-formede boligbygget mot nord og vest, og carportene og bodene mot parkeringsarealene i øst og sør. Kommunedirektøren vurderer at dette gir gode utearealer som er skjermet fra innsyn, både på tunet og for de private terrassene. Bebyggelsen vil også gi god skjerming mot vind og støy. Tunet er planlagt rundt en hul eik og noen få andre eksisterende trær. Det er utarbeidet en landskapsplan som viser vegetasjon som er tenkt fjernet og bevart, samt nyplanting. Selv om landskapsplanen i seg selv ikke er juridisk bindende, viser den en mulig utnyttelse av utearealene innenfor planområdet. Planforslaget innebærer at de resterende trærne i området må fjernes, både på grunn av bebyggelsen i seg selv, men også for å øke tilgjengeligheten i uteområdet. Kommunedirektøren mener at de gjenstående trærne vil skape et fint landskapselement i fellesområdet. Landskapsplanen viser at deler av tunet også kan benyttes til fordrøyning av overvann.

Kommuneplanens arealdel har ingen egne bestemmelser for uteoppholdsarealer for omsorgsboliger. Planforslaget tilfredstiller imidlertid kommuneplanens krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for konsentrert småhusbebyggelse (125 m² per boenhet).



Figur 3. Landskapsplan som viser mulig utnyttelse av utearealene innenfor planområdet. (Landskapsplanen tar utgangspunkt i opprinnelig planavgrensning.)

Støy

Den nordre delen av planområdet ligger innenfor gul støysone knyttet til Syrbekkveien. I forbindelse

med planarbeidet har Structor Akustikk AS gjort en utredning av støy og luftkvalitet. Utredningen viser at planområdet ligger utenfor rød støysone fra veitrafikk. De private terrassene og fellestunet vil også ligge utenfor gul støysone. Videre vil bebyggelsen mot nord skjerme for støy fra denne retningen. Da støyutredningen ble gjennomført, var ikke bruken av riggområdet nord for planområdet endelig avklart. Structor Akustikk AS mener imidlertid at det vil være behov for en støyskjerm med 3 meters høyde dersom det etableres et deponi på riggområdet. I rapporten anbefales det også at det stilles lydkrav til vinduer mot nord og vest. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak på riggområdet, har Multiconsult AS utarbeidet en egen støyrapport, datert 21.04.2026. Multiconsult AS vurderer at den planlagte bruken av riggområdet vil føre til at deler av den nordre fasaden på omsorgsboligene vil ligge innenfor rød støysone. Resten av den nordre fasaden vil ligge innenfor gul støysone. De vurderer likevel at tunet og fasadene som er vendt mot tunet vil ha lydnivå under grenseverdiene. Ingen støyfølsomme rom skal plasseres eller ha vindusåpninger mot nord. Ettersom både utearealer og støyfølsomme rom vil ha akseptable lydforhold, mener kommunedirektøren at det ikke er behov for å stille krav om støyreducerende tiltak i planen. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene åpner imidlertid for at det kan etableres støyskjerm i eiendomsgrensa mot nord. Det er også satt krav om at Klima- og miljødepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021* skal legges til grunn ved prosjektering av bebyggelsen.

Luftkvalitet

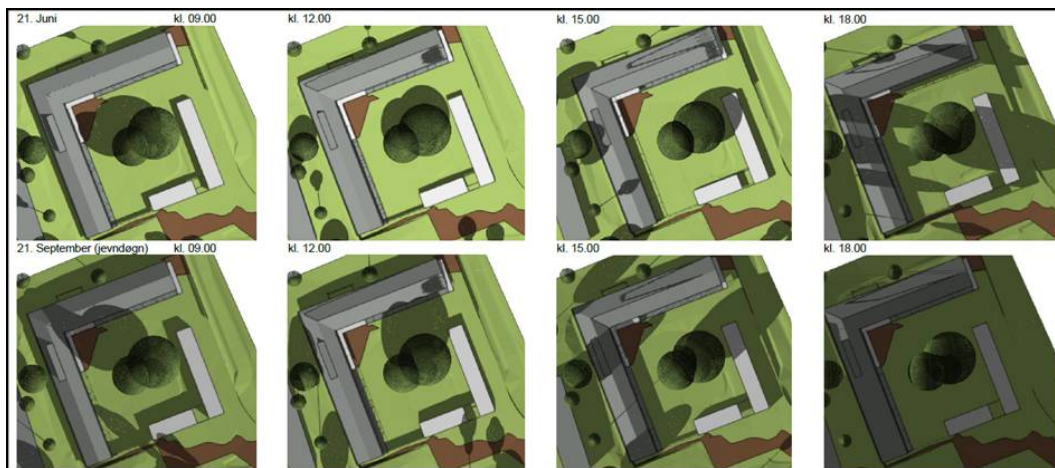
Structor Akustikk AS har også vurdert luftkvalitet innenfor planområdet. Det er tatt utgangspunkt i gule og røde støysoner fordi dette, ifølge rapporten, samsvarer relativt godt med tilsvarende soner for støv. Utredningen viser at den dominerende vindretningen er fra sørvest, noe som er gunstig for omsorgsboligene ettersom støvkildene hovedsakelig ligger nord for den planlagte bebyggelsen. I tilfeller der vindretningen er fra nord, vil imidlertid planområdet være mer utsatt for luftforurensning. Structor Akustikk AS anbefaler at det gjøres tiltak for å unngå spredning av støv, slik som spyling og tildekning, samt etablering av vegetasjonsskjerm mellom riggområdet og omsorgsboligene. I rapporten anbefales det også at det gjøres støvmålinger for å vurdere ytterligere tiltak. Det er ikke gjort noen vurdering av lokal luftkvalitet i forbindelse med søknad om tiltak på riggområdet. Støyutredningen fra Multiconsult AS viser imidlertid endrede støysoner, noe som understøtter behovet for å gjennomføre støvmålinger. Det er Virksomhet for kommunalteknikk som skal benytte riggområdet i forbindelse med arbeid på VA-nettet. Ifølge planbeskrivelsen har Kommunalteknikk bekreftet at de vil iverksette tiltak i form av salting eller vanning av massene for å begrense støvflukt i tørre perioder. Det er ikke planlagt en vegetasjonsskjerm slik det er anbefalt i rapporten. Deler av bebyggelsen vil bli liggende såpass nært eiendomsgrensa i nord at det er usikkert om det vil være mulig å etablere en fullgod vegetasjonsskjerm. Bebyggelsen vil også kunne skjerme mot noe støvflukt. Kommunedirektøren mener likevel at det før sluttbehandling av planen bør vurderes om det er behov for en vegetasjonsskjerm på deler av området mellom omsorgsboligene og riggområdet. Vegetasjonen kan også bidra positivt i forbindelse med overvannshåndtering.

Sol/skygge

Det er gjort en sol-/skyggestudie for planforslaget som viser solforhold på datoene 15. mai, 21. juni (sommersolverv) og 21. september (høstjevndøgn). Ettersom bebyggelsen er planlagt med kun én etasje, vil det være godt med innslipp av sol på tunet i mai og ved sommersolverv.

Kommunedirektøren vurderer at tunet også vil ha greie solforhold ved høstjevndøgn. Halvparten av de private terrassene vil vende mot øst, mens resten vil ligge sørvendt. Antall timer med sol på de private terrassene vil derfor variere, og de fleste vil ha få timer med sol ved høstjevndøgn.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil ha negative konsekvenser for solforholdene på boligeiendommene i øst.



Figur 4. Solstudie som viser forholdene i planområdet ved sommersolverv og jevndøgn.

9.6 Landskap og vegetasjon

I kommuneplanens arealdel § 15 punkt 3) står det: «Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskaps-silhouetter skal bevares.» Mesteparten av planområdet er tilnærmet flatt, men med en svak helning mot øst. Ettersom den tenkte brukergruppen for omsorgsboligene har et særlig behov for god tilgjengelighet og plane flater, er det tenkt mindre inngrep i form av skjæring og fylling. Det er ikke planlagt fylling eller skjæring som overstiger retningslinja i kommuneplanens arealdel § 15 punkt 4). Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil medføre vesentlige endringer av terrenget. Den planlagte bebyggelsen har en begrenset høyde og vil dermed ikke påvirke åsprofiler eller landskaps-silhouetter.

Til planforslaget er det laget illustrasjoner som viser at den nye bebyggelsen vil bli liggende noe høyere i terrenget enn boligbebyggelsen i øst. Kommunedirektøren vurderer at dette ikke vil gi vesentlige landskapsmessige virkninger for de eksisterende boligene. Den planlagte bebyggelsen er såpass lav at den ikke vil ruve høyere enn den eksisterende trevegetasjonen i området.

Den hule eika som ligger sentralt på tomten har vært førende for plassering av bebyggelsen. Det er lagt hensynssoner rundt begge de registrerte hule eikene innenfor planområdet, og planforslaget innebærer ikke endringer i rotsonen til disse trærne. Kommunedirektøren mener at planforslaget er godt tilpasset eika, og at vegetasjonen som bevares er et positivt bidrag til utearealene og prosjektet for øvrig.

9.7 Teknisk infrastruktur

Kommunalteknisk plan

Det er utarbeidet et forslag til kommunalteknisk plan. Planen er foreløpig ikke godkjent. Det er flere tekniske detaljer i planen som må justeres før planen kan godkjennes. Planen skal godkjennes før planforslaget legges fram for sluttbehandling. Kommunedirektøren kan foreløpig ikke se at det er forhold som tilsier at prosjektet ikke kan gjennomføres. Bebyggelsen skal kobles på kommunal vann- og avløpsnett. Når det gjelder slokkevann, er det ikke endelig bekreftet at tilgangen er god nok. I forslaget til kommunalteknisk plan er det tatt utgangspunkt i et kapasitetskrav på 20 l/s, som tilsvarer kravet for småhusbebyggelse. Omsorgsboligene er imidlertid tiltenkt en gruppe beboere som ikke nødvendigvis kan komme seg ut av bygningen selv. Før den kommunaltekniske planen kan godkjennes, må det derfor vurderes om dette kapasitetskravet er tilstrekkelig. Ifølge den kommunaltekniske planen er det likevel betydelig høyere kapasitet på slokkevann fra en eksisterende kum i Grenaderveien enn kravet som er lagt til grunn. Det er derfor sannsynlig at det vil være tilstrekkelig kapasitet selv om behovet vurderes å være høyere enn det som er foreslått i planen.

Trafikkforhold

Planområdet har i dag adkomst både fra Syrbekkveien og fra Grenaderveien. Ettersom kommunen skal benytte arealet mellom Syrbekkveien og planområdet som riggområde, vil omsorgsboligene få adkomst fra Grenaderveien. Avkjørselen fra Grenaderveien beholdes omtrent der den er i dag, men flyttes litt mot øst for å ta hensyn til eksisterende trær. Flytting av avkjørselen er ikke omtalt i den kommunaltekniske planen. Kommunedirektøren mener dette er akseptabelt ettersom den nye avkjørselen bygges rett ved siden av den eksisterende og i flatt terreng. Trafikken inn til omsorgsboligene vil bestå av biler for beboerne, besøkende og ansatte.

Grenaderveien er en kommunal vei med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på under 500. Veien gir adkomst til boliger i området, samt Tønsberg læringscenter og Wang Toppidrett. Store deler av planområdet består i dag av en parkeringsplass. Planforslaget innebærer at 77 biloppstillingsplasser må fjernes. Parkeringsarealene i området er allerede redusert som følge av den midlertidige paviljongen vest for planområdet og bruken av arealet i nord som riggområde. Før riggområdet ble sperret av, hadde parkeringsplassen adkomst både fra Grenaderveien og direkte fra Syrbekkveien, og det er usikkert hvordan trafikken har vært fordelt mellom de to inn-/utkjøringene. Kommunedirektøren vurderer likevel at fjerning av parkeringsplassene samlet sett vil redusere trafikken langs Grenaderveien. Dette forutsetter at de eksisterende parkeringsplassene ikke erstattes utenfor planområdet.

Planområdet ligger ca. 3 km nord for Tønsberg sentrum og ca. 400 meter nordvest for Eik lokalsenter ved Eiktoppen. Mellom Tønsberg sentrum og Eik er det god gang- og sykkelforbindelse. Langs Eikveien er det også gode bussforbindelser med avganger til Tønsberg sentrum flere ganger i timen. Nærmeste bussholdeplass til planområdet ligger ca. 250 meter unna i luftlinje. Kommunedirektøren mener at planområdet i utgangspunktet har god beliggenhet med tanke på kollektivtransport. Det må likevel tas i betraktning at boligene skal benyttes av personer med forflytningshemninger, og at nærmeste bussholdeplass likevel kan oppleves noe langt unna. Det er heller ikke sammenhengende gang- og sykkelvei mellom planområdet og Eikveien.

Parkering

Innenfor planområdet skal det etableres parkering for beboerne, besøkende og ansatte. Det foreslås et krav på minst 8 biloppstillingsplasser med HC-standard for beboere og besøkende, i tillegg til 10 biloppstillingsplasser for besøkende og ansatte. Omsorgsboliger har ikke egne parkeringsbestemmelser i kommuneplanens arealdel, men tilsvarer en kombinasjon av bolig og arbeidsbygning. Kommunedirektøren vurderer at forslaget om én biloppstillingsplass per boenhet, samt 10 ekstra plasser for ansatte og besøkende, vil være tilstrekkelig. Landskapsplanen som følger planforslaget, viser at planforslaget gir rom for ytterligere én HC-plass ved behov. Planforslaget legger dermed opp til at 44 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede, noe som er vesentlig mer enn minstekravet i kommuneplanens arealdel (5 %). Tilrettelagte biloppstillingsplasser er mer plasskrevende enn standardplasser. Ettersom planen legger til rette for omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne, er det imidlertid svært viktig med godt tilrettelagte parkeringsplasser. Det foreslås også minimum 10 oppstillingsplasser for sykkel.

9.8 Kulturminner/ kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede eller nyere tids kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke ansett som sannsynlig at det finnes slike kulturminner i området.

9.9 Folkehelse

Friluftsliv

Planområdet inngår i et kartlagt friluftsområde som er vurdert som svært viktig. Det kartlagte området omfatter arealene for Wang Toppidrett og Tønsberg læringscenter. I kartleggingen fra 2018 er området betegnet som et leke- og rekreasjonsområde med skole, idrettsanlegg og balløkke. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført en enkelt barnetråkkregistrering som viser at ballbanen som ligger sentralt i planområdet først og fremst benyttes av elever ved læringscenteret, og ikke barn og unge som bor i nærheten. Dette bekreftes også av barnefamiliene som er nærmeste naboer til planområdet i øst. Planforslaget vil ha konsekvenser for bruken av planområdet til lek og rekreasjon. Ballbanen er imidlertid tenkt reetablert på et areal rett sør for der den er i dag.

Kommunedirektøren vurderer at omdisponering av arealet til omsorgsboliger ikke vil hindre bruken av det kartlagte friluftsområdet for øvrig.

Vest for planområdet er et større friluftsområde av typen nærturterreng om også er vurdert som svært viktig. Området inkluderer blant annet lysløype, asfaltert gang- og sykkelsti, utsiktspunkt og turstier. Dette området har en stor brukerfrekvens og benyttes også ofte av mennesker som ikke bor i direkte nærhet til friluftsområdet. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil ikke ha negative konsekvenser for bruken av eller tilgjengelighet til dette nærturområdet. For beboerne kan friluftsområdet være en god kvalitet i nærområdet.

Universell utforming

I henhold til plan- og bygningsloven skal universell utforming ivaretas i all planlegging etter loven. Den planlagte bebyggelsen er tiltenkt en målgruppe med særlige behov for god tilgjengelighet og universell utforming. Dette har blitt viet oppmerksomhet i planleggingsfasen. Store deler av planområdet er tilsynelatende flatt, men med en jevn slak stigning mot vest. Dette danner et godt grunnlag for god tilgjengelighet, både til bygget, parkeringsplasser og uteoppholdsarealer. For å sikre enda bedre tilgjengelighet, skal tomte likevel planeres. Bebyggelsen skal oppføres i én etasje og alle rom er tenkt universelt utformet. Byggteknisk forskrift angir generelle krav til universell utforming av bebyggelse og utearealer. Siden prosjektet skal finansieres delvis gjennom tilskudd fra Husbanken, må boenhetene også følge Husbankens krav. Kravene til universell utforming er imidlertid ikke tydeliggjort i de foreslåtte planbestemmelsene.

Mesteparten av det felles uteoppholdsarealet (tunet) vil være flatt og ha god tilgjengelighet for mennesker med ulike funksjonsvariasjoner. Unntaket er arealer direkte under den hule eika som skal bevares. Her består grunnen av skogbunn og fjell i dagen. Det skal ikke gjøres endringer i rotsonen. Ifølge planbeskrivelsen utgjør dette arealet ca. 700 m² av totalt ca. 1800 m². I bestemmelsene er det stilt krav om utendørs belysning av hensyn til universell utforming, men det er ikke stilt andre krav til utforming av utearealene.

Kommunedirektøren mener at det før sluttbehandling bør fastsettes konkrete bestemmelser som sikrer universell utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer, slik at planbestemmelsene følger opp det som er beskrevet i planbeskrivelsen og vist på vedlagte skisser.

Når det gjelder parkering, vises det til vurderingene i punkt 9.6 ovenfor.

Forurensning

Det vises til vurderingene av støy og luftkvalitet i punkt 9.4 om uteoppholdsarealer.

9.10 Naturfare

Områdestabilitet

Den østre delen av planområdet ligger innenfor en faresone for ras- og skredfare (H310) i kommuneplanens arealdel. Faresonen er i dette tilfellet basert på NVEs kartlag Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Planområdet omfattes ikke av aktsomhetssoner for kvikkleireskred. Structor Geomiljø AS har vurdert områdestabiliteten i eget notat. Utredningen følger metodikken i NVEs veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Structor Geomiljø AS har vurdert at utbyggingsområdet ikke ligger innenfor et utløpsområde for skred. Ettersom terrenghelningen i planområdet er slakere enn 1:20, er det heller ikke fare for utløsning av skred innenfor planområdet.

9.11 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet består i stor grad av parkeringsarealer, men også en gressplen der det i dag er plassert ut fotballmål. Det er gjennomført en enkel barnetråkk-registrering ved hjelp av Eik barneskole og Tønsberg læringssenter. Registreringen viser at ballbanen først og fremst brukes av læringssenteret, og ikke av barna i området. Dette bekreftes også av barnefamiliene som er nærmeste naboer til området i deres merknad til varsel om oppstart. Ballbanen er likevel tenkt reetablert på grøntområdet rett øst for idrettsbygget, det vil si rett sør for der den ligger i dag. Det vil være mulig å reetablere ballbanen i dette området, også dersom deler av gressplenens blir omgjort til parkeringsplasser for læringssenteret. Kommunedirektøren kan ikke se at planforslaget på andre

måter vil ha negative konsekvenser for barn og unges bruk av arealer innenfor planområdet. Omsorgsboligene som planen legger til rette for skal brukes av unge med funksjonsnedsettelse. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil gi en forutsigbar og god bosituasjon for beboerne.

Dersom parkeringsplassene innenfor planområdet ikke erstattes, vil trafikken i Grenaderveien bli mindre enn i dag. Dagens parkeringsplass har inntil nylig hatt adkomst både via Grenaderveien og direkte fra Syrbekkveien, og det er usikkert hvordan trafikken har vært fordelt mellom de to inn-/utkjøringene. Hvis alle biloppstillingsplassene erstattes i tilknytning til Tønsberg læringscenter og/eller Wang Toppidrett, kan planforslaget og bruken av riggområdet i nord totalt sett føre til at det blir noe mer trafikk langs Grenaderveien. Kommunedirektøren vurderer likevel at planforslaget ikke vil medføre noen vesentlig endring av trafikksituasjonen. Det er ingen fortau eller gang- og sykkelveier som går helt inn til planområdet. Langs Syrbekkveien er det imidlertid gang- og sykkelvei fram til krysset med Grenaderveien. Det pågår et planarbeid for gang- og sykkelvei videre vestover langs Syrbekkveien. Det er også gang- og sykkelvei langs Eikveien helt ned til Tønsberg sentrum.

9.12 Miljø, natur og klima

Naturmangfold – vurdering etter naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn ved offentlige beslutninger, og vurdering skal framgå av beslutningen. § 8 sier at offentlige beslutninger så langt som mulig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om naturen. Naturrestaurering AS gjennomførte i 2024 og 2025 kartlegging av naturtyper, rødlistede arter og fremmedarter innenfor planområdet. Kartleggingen er gjort i henhold til Miljødirektoratets kartleggingsinstruks fra 2024, basert på NiN 2.2. Området er også kartlagt tidligere (2020) av Norconsult. Ved kartleggingen i 2020 registrerte Norconsult en hul eik innenfor planområdet. Ved den nye kartleggingen i 2024, ble dette funnet bekreftet. I tillegg ble det gjort funn av ytterligere en hul eik som oppfyller kravet i henhold til forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Hule eiker utgjør et viktig habitat for en rekke rødlistede arter, særlig arter av insekter, sopp og lav. Det er også registrert en rekke andre trær på tomta, blant annet to almer (*Ulmus glabra*) som er definert som sterkt truet (EN) i Norsk rødliste for arter 2021. Ifølge rødlistevurderingen er beiting fra hjortedyr den største grunnen til tilbakegang hos denne arten. Andre påvirkningsfaktorer er skogbruk, konkurranse fra fremmede arter og almesjuke forårsaket av sopp. Selv om planområdet bærer preg av menneskelig påvirkning, vurderer Naturrestaurering AS at deler av området, med flere større trær og forekomster av hule eiker, har svært stor økologisk verdi. Kommunedirektøren vurderer at saken har et godt nok kunnskapsgrunnlag. Førre-var-prinsippet i nml § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

I henhold til § 10 skal påvirkningen på et økosystem vurderes ut ifra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Planområdet er allerede sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Store deler av tomta er i dag asfaltert og i bruk som parkeringsplass. Tomta og områdene rundt besto tidligere av skog. Da området ble tatt i bruk, ble noen av trærne beholdt, og det er dette som finnes av naturverdier på tomta i dag. Det gjenstår også mindre skogbelte vest for planområdet. Utbygging av tomta slik planforslaget legger til rette for, vil føre til at mye av denne vegetasjonen må fjernes. Ifølge landskapsplanen som følger planforslaget, er også de to almetrærne tenkt fjernet. De hule eikene skal bevares, og har vært førende for plassering av bebyggelsen. I tillegg er det planlagt å bevare to andre sommereiker på tunet, samt noen andre enkelttrær som ikke kommer i konflikt med den planlagte utbyggingen. Kommunedirektøren vurderer at naturtypen hule eiker er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget ved bruk av hensynssoner, plassering av bebyggelse og flytting av adkomstveien inn til planområdet. Ser man på skogen i området generelt, er den største påvirkningsfaktoren utbygging av veier, offentlig bebyggelse og boliger. Utvikling av tomta i henhold til planforslaget vil bidra til å øke den samlede belastningen på dette økosystemet. Det foregår et planarbeid langs Syrbekkveien som skal legge til rette for gang- og sykkelvei samt omlegging av deler av veien. Utover dette er det per i dag ikke planlagt andre tiltak i området som vurderes å kunne ha konsekvenser for naturmangfoldet. Størstedelen av skogområdet vest for planområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel.

Ifølge nml. § 11 skal i utgangspunktet tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skader på naturmangfoldet som følger av tiltaket. Videre sier § 12 at det skal benyttes driftsmetoder, teknikker og lokalisering som ut ifra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater. Det er gjort grep i planforslaget for å begrense tapet av vegetasjon, og det er gjennom plasseringen av tiltaket tatt særlig hensyn til de to hule eikene som er registrert. For å forhindre unødig forringelse av eikene og andre trær som skal beholdes, skal det utarbeides en marksikringsplan. I bestemmelsene § 3.7 stiller også krav til andre tiltak for å øke det biologiske mangfoldet, etter anbefalinger fra naturmangfoldrapporten. Dette innebærer blant annet planting av stedegne trær, etablering av enger og bruk av regnbed. Kommunedirektøren mener at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar prinsippene i §§ 11 og 12.

Svartelistede arter

I forbindelse med registreringen i 2024 ble det funnet flere fremmede arter innenfor planområdet: dielsmispel (*Cotoneaster dielsianus*), sprikemispel (*Cotoneaster divaricatus*), bulkemispel (*Cotoneaster bullatus*) og alaskakornell (*Swida sericea*). Alle disse er vurdert til svært høy risiko (SE) i fremmedartslista 2023. Naturrestaurering AS viser til at det tidligere er registrert flere frøspredte arter utenfor planområdet som lett kan spre seg inn dersom jorda blottlegges i forbindelse med anleggsarbeid. I planen stilles det krav om at det skal utarbeides en bekjempelsesplan for håndtering av fremmede arter, og kommunedirektøren vurderer dette forholdet som godt ivaretatt i planforslaget.

Konsekvenser for klima

Med unntak av noe vegetasjon som nevnt ovenfor, består planområdet av asfalterte flater. Kommunedirektøren vurderer det som positivt i et miljøperspektiv å omdisponere slike arealer framfor å ta i bruk nye områder.

Bebyggelsen ligger relativt nært Eikveien som har gode buss-, gang- og sykkelforbindelser til lokalsenteret Eik og Tønsberg sentrum. Det må imidlertid påregnes at beboere og ansatte vil ha behov for å bruke bil til og fra omsorgsboligene. Planforslaget vil innebære at det forsvinner parkeringsplasser i området. En del disse vil muligens erstattes innenfor arealene for Tønsberg læringssenter og eventuelt Wang Toppidrett. Dersom disse erstattes, vil det ikke bli noen vesentlig endring av biltrafikken som følge av planforslaget. Hvis ingen eller kun noen få av biloppstillingsplassene erstattes, vil planforslaget imidlertid føre til vesentlig færre parkeringsplasser, og dermed gjøre det mer attraktivt å velge kollektive løsninger.

Bygge- og anleggsarbeidet vil i seg selv føre til utslipp av klimagasser. I prosjektet skal kommunens veileder *Bygging av klima- og miljøvennlige bygg* benyttes.

9.13 Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget legger til rette for etablering av døgnbemannede omsorgsboliger. Kommunedirektøren vurderer at planen ikke vil ha konsekvenser for næringsutvikling i kommunen.

9.14 Landbruk

Vest for planområdet ligger et belte av skog med høy bonitet. Skogområdet er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanens arealdel § 22 punkt 2) skal det ved planlegging av framtidige byggeområder settes av en buffersone på minst 10 meter mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Plangrensa ligger mer enn 10 meter unna skogområdet, og det er allerede oppført bebyggelse mellom planområdet og skogen. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er behov for å avsette buffersone i planen.

I henhold til kommuneplanbestemmelsene § 28 om overvannshåndtering, skal det ved planlegging av framtidige byggeområder sikres at avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene. Den kommunaltekniske planen beskriver hvordan overvann er tenkt håndtert innenfor planområdet. Anbefalingene for håndtering av overvann følger 3-trinnsstrategien. I planbestemmelsen er det satt krav om utarbeidelse av detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) med utgangspunkt i den kommunaltekniske planen. Ifølge planbeskrivelsen punkt 6.5 vil

avrenningshastigheten fra planområdet reduseres etter gjennomføring av planen. Den kommunaltekniske planen er foreløpig ikke godkjent, og kommunen har gitt tilbakemeldinger også på den delen som omhandler overvannshåndtering. Det vil derfor bli nødvendig å gjøre en mer inngående vurdering av dette temaet opp mot sluttbehandling. Kommunedirektøren kan foreløpig ikke se at den kommunaltekniske planen inneholder mangler som medfører at prosjektet ikke kan gjennomføres.

9.15 Tønsbergtrappa

Tønsberg kommune har utarbeidet en helhetlig innsatstrapp som skal brukes som et faglig rammeverk for alle kommunalområder og tjenester (KST-sak 181/24).

Den helhetlige innsatstrappen er en 12-trinnsmodell, som plasserer kommunalområder og kommunale tjenester etter grad av inngripen i innbyggerens liv. De laveste trinnene er universelle tilbud og tjenester til alle innbyggerne i kommunen. Tjenester lenger opp i trappa er mer inngripende og mer kostbare for kommunen. De laveste trinnene er forebygging, og innsats her vil få positiv virkning på kommunens økonomi og innbyggernes velvære.

De laveste trinnene - hvor vi finner de rimeligste og minst inngripende tiltakene - er «inkluderende lokalsamfunn» og «helsefremmende hverdagsliv», og kommunens arealplanlegging er et helt sentralt kommunalt virkemiddel her.

Å utvikle et mangfold av møteplasser i by-, område- og lokalsenter, smarte og attraktive mobilitetsløsninger, et styrket kollektivtilbud til innbyggerne, og at det er attraktivt og trygt å gå og sykle, er eksempler på det kommunen kan gjøre på det laveste trinnet.

Planforslaget innebærer etablering av døgnbemannede omsorgsboliger. En slik tjeneste hører innunder trinn 10 Samlokaliserte boliger med personalbase og fellesfunksjoner og innebærer dermed relativt inngripende tiltak. Samtidig kan slike boformer bidra til å unngå eller utsette behov for enda mer inngripende tiltak, slik som langtidsopphold i institusjoner. Muligheten for å eie egen bolig bidrar også til å sikre en forutsigbar bosituasjon og et godt og anstendig liv for den enkelte beboer. Planforslaget bidrar imidlertid ikke til de laveste trinnene i Tønsbergtrappa.

9.16 Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

Klima og miljø

Planforslagets konsekvenser for klima, miljø og naturmangfold er vurdert i punkt 9.12 ovenfor.

Økonomi

En samlokalisering av flere unge mennesker med krav på omsorgstjenester slik planen foreslår, kan bidra til mer effektiv drift. Det kan også bidra til et sterkere fagmiljø og dermed et godt arbeidsmiljø. Det vises også til vurderingen av planforslaget opp mot prinsippene i Tønsbergtrappa, jf. punkt 9.15.

Sosiale forhold

De foreslåtte omsorgsboligene vil bidra til å sikre et godt og anstendig liv for unge med funksjonsnedsettelse. Deres mulighet til å eie egen bolig kan også styrke likestilling og redusere utenforskap. Boligene er planlagt i én etasje, med universell utforming av alle boenheter, personalrom og store deler av utearealene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger til rette for et godt bomiljø som inkluderer varierte og skjermede utearealer, samtidig som omsorgsboligene vil ligge i tilknytning til et eksisterende boligområde.

11. Konklusjon

Etter kommunedirektørens vurdering legger planforslaget til rette for en god utnyttelse av tomta. Den foreslåtte bebyggelsen vurderes å gi gode boforhold, skjermede uteoppholdsarealer og en god tilpasning til eksisterende bebyggelse. Selv om planen innebærer at noe eksisterende vegetasjon må fjernes, vurderes det som svært positivt å ta i bruk en tomt som i all hovedsak består av opparbeidede og asfalterte flater i dag. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det er imidlertid noen forhold som bør vurderes nærmere fram mot sluttbehandling:

- Endring av formålet for carportanlegg og boder til bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
- Bestemmelser om høyder for carporter og boder
- Konkrete bestemmelser om universell utforming av bebyggelse og uteoppholdsarealer
- Tiltak mot luftforurensning
- Kommunalteknisk plan

12. Økonomiske konsekvenser

Planforslaget innebærer ikke økte utgifter innenfor teknisk drift for kommunen. Økonomiske konsekvenser av drift av selve bo-tiltaket er ikke vurdert.

13. Alternative løsninger

Utvalget har et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke. Utvalget kan vektlegge andre føringer og mål, og veie arealbrukshensynene på en annen måte enn det kommunedirektøren har gjort i denne saken. Et vedtak kan formuleres slik: "Forslag til detaljregulering av Eiketunet omsorgsboliger, planID 3905 20240244, med plankart datert 20.05.2026, planbestemmelser datert 26.05.2026 og planbeskrivelse datert 22.05.2026, fremmes ikke, jamfør plan- og bygningsloven § 12-10." Utvalget kan også gi føringer for administrasjonens videre arbeid med planforslaget før det legges fram for ny førstegangsbehandling.

14. Videre behandling:

Dersom utvalget fremmer planforslaget, vil planforslaget bli kunngjort for offentlig ettersyn og sendt på høring til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret.

Dersom utvalget velger å ikke fremme planforslaget, stopper planprosessen opp.

Tønsberg kommune, 27.05.2026

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder