

Kommunevåpen settes
først inn etter
sluttbehandling

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Eiketunet omsorgsboliger

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20240244

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 26.05.2026

Tilhørende plankart sist endret: 22.05.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Beslutning om høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10	24.06.26	066/26
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12		

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for bemannede omsorgsboliger med fellesarealer, arealer for ansatte, utearealer for boligene samt andre tilhørende fasiliteter og funksjoner (bil- og sykkeloppstillingsplasser, renovasjon, boder m.m.).

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§2.1 Plassering av tiltak

- Tiltak skal plasseres innenfor plankartets viste byggegrenser. Mindre tiltak med naturlig tilknytning til opparbeidelse av hageanlegg og utearealer tillates utenfor byggegrensene (lekeapparater, fastmonterte benker og bord, gjerder, støttemurer, gangveier, skilter etc.).
- Støyskjerm kan tillates i eiendomsgrense mot nord.

§2.2 Visuell utforming

- Bebyggelsen skal utformes rundt et felles tun. Alle boligene skal ha utsyn til tunet.
- Sammenhengende bygningskropper skal ha ensartet material- og fargebruk med bruk av trekledning og jordfarger i fasader.
- Bebyggelsen skal ha sal- eller pulttak med takvinkel mellom 7° og 18°. Overbygning av terrasser og inngangsparti, kan ha flatt tak.

§2.3 Uteoppholdsareal

- Tunarealet innenfor indre byggegrense, skal være felles uteareal for boligene. I tillegg skal det være private terrasser tilknyttet den enkelte boligen.

§2.4 Geoteknikk

- Nødvendig dokumentasjon for lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider, skal utarbeides av personell med nødvendig geoteknisk fagkompetanse.

§2.5 Bil- og sykkelparkering

- Det skal etableres minimum 8 HC-biloppstillingsplasser for beboerne og besøkende samt minimum 10 biloppstillingsplasser for besøkende og ansatte.
- Det skal etableres 10 sykkeloppstillingsplasser overdekket med fastmonterte stativer.

§2.6 Utomhusplan

- Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i egnet målestokk for hele det regulerte området med utgangspunkt i landskapsplan utarbeidet av Bar Bakke AS datert 18.09.25. Planen skal vise (oppramsinger er ikke uttømmende): eiendomsgrenser, bebyggelsens plassering og adkomst, eksisterende og planlagte terrengkoter, veier og gangarealer, materialvalg på terrengoverflate, fallretninger i terrenget og overvannsbehandling, eksisterende trær som skal bevares og ny vegetasjon, utebelysning, snøopplag, forstøtningsmurer, bil- og sykkeloppstillingsplasser, renovasjonsløsning.
- Tiltak som øker det biologiske mangfoldet, skal framgå av utomhusplanen, kfr. tiltaksliste pkt. 3, 5 og 9 i rapport datert 25.09.25 fra Naturrestaurering AS.

§2.7 Anleggsplan

- Det skal utarbeides en anleggsplan for hele byggeprosessen. Planen skal redegjøre for - både i tegning og beskrivelse – hvordan håndtering av riggområde, skjerming av byggeplass, trafikkikkerhet, overvann, støv- og støyforhold i anleggsperioden skal løses. Anleggsplanen skal også dokumentere sikring av hule eiker og øvrig vegetasjon som skal bevares.
- Miljødirektoratets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 4 og 5* samt *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012* skal legges til grunn i anleggsperioden.

§2.8 Klima, miljø, naturmangfold

- Det stilles krav om fossilfri byggeplass.
- Innenfor planområdet skal det gjennomføres tiltak som øker det biologiske mangfoldet i området, det vises til tiltaksliste pkt. 1, 3, 4, 5 og 9 i rapport datert 25.09.25 fra Naturrestaurering AS.
- Det skal utarbeides en marksikringsplan for trær som skal bevares (pkt. 1 i tiltakslisten), kfr. landskapsplan fra Bar Bakke AS datert 18.09.25.
- Det skal utarbeides en bekjempelsesplan for behandling av artene (pkt. 4 i tiltakslisten). Fremmedarter skal fjernes og behandles i tråd med planen.
- Utendørs belysning skal være universelt utformet iht. TEK17. For å unngå lysforurensning, skal det benyttes nedad rettet utendørs belysning.
- Boligene skal ha stille side mot tunet. Miljødirektoratets Veileder om behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2 og TEK 17, kfr. NS 8175:2012 skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av boliger og uteoppholdsareal.

§2.9 Kulturminner

- Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, skal arbeidene stanses straks og fylkeskommunen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (T1).

- Innenfor formålet tillates oppført bemannede omsorgsboliger med tilhørende fasiliteter.
- Maks. tillatt grad av utnytting innenfor felt T1 er BYA = 37%.
- Maks. gesims- og mønehøyde er C+62.

3.1.2. Renovasjon (RA)

- Det skal etableres felles renovasjonsløsning innenfor RA. Renovasjonsløsningen skal være en del av den kommunaltekniske planen og iht. Vesars retningslinjer. Det kan tillates lagringsboder innenfor formålet.

3.1.3. Nettstasjon (EA)

- Energianlegg skal plasseres som vist i planen. Behov, utforming og dimensjonering avklares med ansvarlig nettselskap.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Kommunalteknisk plan. Det er utarbeidet en kommunalteknisk plan utarbeidet av VA-partner datert (dato) iht. *Tønsberg kommunes veileder og sjekkliste til kommunalteknisk plan i reguleringsaker*. Evt. senere endringer av den kommunaltekniske planen skal godkjennes av kommunen v/Kommunalteknikk.
- VAO-plan. Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO-plan) som skal godkjennes av Kommunalteknikk innen søknad om igangsetting blir sendt inn. VAO-planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter,

vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Godkjent kommunalteknisk plan skal legges til grunn ved utarbeidelse av VAO-planen.

3.2.2. Veier (KV, V1, V2), annen veigrunn (AVG) og parkering (P)

- V1 skal være adkomstvei fra Grenaderveien til boligene (T1) og til modulbygget vest for planområdet. Veien skal være privat.
- V2 skal være internvei for boligene (T1). Det tillates etablering av boder, carporter/garasjer for boligene og sykkel- og biloppstillingsplasser innenfor formålet.
- KV er offentlig kjørevei (Grenaderveien).
- Innenfor P skal det etableres biloppstillingsplasser for besøkende og ansatte.
- AVG1-3 er del av den kommunale veien for grøfter og snøopplag.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Støy og luftkvalitet (§ 11-8 a) (H210, H220)

- Klima- og Miljødepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 4 og 5* samt *Retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012*, gjøres gjeldende for planen.

4.2. Høyspentkabel (H370_1), høyspentanlegg (H370_2) (§ 11-8 b)

- Graving nær eksisterende kabler krever kabelpåvisning (H370_1).
- Innenfor sikringssonen (5m) tillates ikke byggverk eller andre installasjoner uten godkjenning fra netteier (H370_2).

4.3. Naturmiljø (§ 11-8 c) (H560)

- Innenfor hensynssonen skal det ikke gjøres tiltak eller inngrep i grunnen, eller beskæring av trær uten tilsyn fra arborist eller skogfagkyndig. Det skal ikke kjøres med tunge maskiner innenfor hensynssonen. Stammer og rotsystem skal sikres i anleggsfasen.

5. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

5.1. Vedlegg til rammetillatelse

- Landskapsplan, kfr. landskapsplan fra Bar Bakke AS datert 18.09.25.
- Plan-, snitt- og fasadetegninger.
- Arkitektonisk redegjørelse; estetikk, material- og fargevalg.
- Dokumentasjon for godkjent kommunalteknisk plan, kfr. §3.2.1, første ledd.

5.2. Vedlegg til igangsettingstillatelse

- Utomhusplan, kfr. §2.6
- Anleggsplan, kfr. §2.7.
- Marksikringsplan, kfr. §2.8, tredje ledd.
- Bekjempelsesplan for behandling av fremmede arter, kfr. §2.8, fjerde ledd.
- Dokumentasjon for godkjent VAO-plan, kfr. §3.2.1, annet ledd.
- Dokumentasjon for evt. støyreduserende tiltak, kfr. §4.1.

5.3. Annet rekkefølgetema

Til søknad om igangsettingstillatelse skal følgende foreligge, men ikke vedlegges:

- Dokumentasjon for geoteknisk prosjektering, kfr. §2.4.

-000-

FORSLAG