

Varsel om tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1.

Grenaderveien – gbnr 83/215 m.fl. – oppføring av bemannede omsorgsboliger – følgeskriv til rammesøknad.

Saken/bakgrunn.

Kommunedirektøren i Tønsberg har under planlegging oppføring av bemannede omsorgsboliger i Grenaderveien på Eik. Reguleringsplanen er 1. gangs behandlet i det politiske utvalget for plan og bygg og legges ut til offentlig høring, kfr. UPB-sak 066/26. Parallelt med sluttbehandlingen av reguleringsplanen, skal det søkes om rammetillatelse for selve byggetiltaket, kfr. PBL §12-15. Byggetiltaket varsles derfor her samtidig med at reguleringsplanen er ute på høring.

Tiltaket.

Tiltaket omfatter åtte to-roms omsorgsboliger, fellesarealer og personalbase i ett L-format hovedbygg samt et L-format frittliggende anlegg med boder, carporter og renovasjonsløsning. Byggene er planlagt som en trekonstruksjon i én etasje, plassert rundt et felles tun. Det vil bli opprettet en festetomt til formålet på ca 6,6daa. Kommunen skal stå som utbygger, men boligene skal kjøpes ut av beboerne som selveierboliger.

Planløsninger.

Hovedinngang vil være fra tunet med fellesarealer og personalbasen sentralt plassert. Boligene er fordelt i hver sin fløy med inngang fra korridorer. Boligene har sine private terrasser vendt ut mot tunet. I prosjekteringsfasen har det vært stort fokus på trinnfri planløsning og universell utforming for øvrig.

Utomhus.

Sentralt i anlegget er tunet som blir felles uteareal for beboerne. Hver bolig har i tillegg sin private terrasse. En hul eik har vært premissgivende for boligenes plassering og tunets utforming. Tomta er svakt hellende fra vest mot øst. For at uteområdene skal være tilgjengelig for flest mulig, vil det tas av noe av terrenget i vest og legges på i øst, anslagsvis ca 75cm til jevnt kote C+55. Foruten adkomstvei og parkering, vil uteområdene tilsåes, beplantes og utformes med tanke på forrøyning av overvann.

Arealer/grad av utnytting.

Tomteareal	: 6.600m ²
Nytt bruksareal, boligdel	: 1.059m ²
Nytt bruksareal, boder og carporter	: 230m ²
Totalt bebygd areal	: 1.753m ²
Grad av utnytting, boligdel	: ca 33%
Gesims-/mønehøyde inntil	: C+ 59,9 (ca 5m fra planlagt terreng C+55,0)

Estetikk.

Arkitektur. Omsorgsboligenes utforming, materialbruk og volum/byggehøyde vurderes å være godt tilpasset omgivelsene og viderefører et naturlig bebyggelsesmønster der det ligger mellom Tønsberg Læringscenter 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.

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.

Parkering.

Det opparbeides 8 (9) HC-plasser for boligene og besøkende hvorav fire med carportløsning, 10 overdekket sykkelplasser og 10 biloppstillingsplasser for ansatte og besøkende.

Takvann/overvann.

Behandling av overvann er utredet i egen rapport og tegninger som følger reguleringsplanforslaget. Det skal etableres regnbed og fordrøyningsmagasin slik at påslipp på kommunalt nett blir minimalt iht. kommunens retningslinjer.

Nabovarsling.

Naboer/gjenboere varsles parallelt med offentlig høring av forslag til reguleringsplan.

Andre myndigheter.

Arbeidstilsynet

Tiltaket omfatter faste arbeidsplasser. Samtykke fra Arbeidstilsynet vil bli innhentet før søknad om igangsettingstillatelse.

Sivilforsvaret.

Vestfold sivilforsvarskrets. Vedtak om dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom foreligger.

Plangrunnlag.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Eiketunet omsorgsboliger, planID 3905 20240244. Planen ble 1. gangs behandlet politisk i UPB-sak 066/26. Planen ligger nå ute til offentlig høring og vil 2. gangs behandles parallelt med byggesaken.

Byggetiltaket er ikke i strid med planforslaget.

Universell utforming, tilgjengelighet.

Universell utforming vil bli lagt til grunn for prosjekteringen av tiltaket herunder også utomhusarealene.

Branntekniske løsninger.

Byggeforskriften, TEK17 vil ligge til grunn for brannteknisk prosjektering. Brannstrategi, nivå A (beskrivelse og tegninger) er utarbeidet.

Biologisk mangfold.

Det er gjort registreringer og vurderinger av naturmangfoldet som er sammenfattet i egen rapport som følger reguleringsplanforslaget.

Annet.

Tiltaket utløser krav til avfallsplan. Planer utarbeides før søknad om igangsettingstillatelse. Rapporter innsendes samtidig med søknad om ferdigattest.

Ansvarsretter

Til rammesøknad vedlegges ansvarserklæringer for følgende fagområder:

- SØK - ansvarlig søker; Tønsberg kommune v/EUT.
- PRO - prosjektering arkitektur; Incube AS
- PRO – prosjektering landskapsarkitektur; Bar Bakke Landskapsarkitekter AS
- PRO – prosjektering brannteknikk; Firefront AS
- PRO – prosjektering geoteknikk; Structor Geomiljø AS

Øvrige ansvarsretter/fagområder vil bli avklart ifm. søknad om igangsettingstillatelse.

Ved evt. spørsmål, kan undertegnede kontaktes.

Tønsberg, 29.06.2026



Jon Sørseth
seniorrådgiver

KS: