



Saksbehandler:
Anders Nystuen, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.04.2026	PS	036/26
Eldreråd		PS	
Klima- og miljøutvalget	20.04.2026	PS	018/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	20.04.2026	PS	025/26
Ungdomsrådet	20.04.2026	PS	020/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006, med plankart datert 30.3.2026, bestemmelser datert 20.03.2026 og planbeskrivelse datert 18.3.2026.

Før sluttbehandling skal følgende forhold undersøkes nærmere og justeres:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051, bli opphevet.

20.04.2026 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Møtebehandling:

Parkering, foreslått av Kjersti Jeanette Thoresen,

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse anbefaler at minstekravet for parkeringplasser må opprettholdes. Det er allerede press på parkering i området. Det er avgjørende at hver boenhet har plass til egne biler. Hva er planen for de husholdningene som har to biler? Om det er vanskelig med nok parkeringsplasser sett opp mot de gamle eiketrærne så burde det heller bygges færre boenheter.

Vi syntes det er underlig at HC-parkering ikke nevnes i planen. Vi mener det bør være minst én HC-plass per bygningsvolum.

I henhold til Tønsbergtrappa og kommunens mål om at folk skal bo lengst mulig hjemme, vil det også være behov for hjemmesykepleie og andre kommunale tjenester. Disse må ha mulighet til å parkere når de er på besøk.

Krav om livsløpstandard, foreslått av Andreas Henden, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse vil påpeke at planforslaget ikke stiller krav om livsløpsstandard for boligene. Rådet mener dette er uheldig.

Tønsberg har allerede mangel på tilgjengelige boliger. Kommunens eget mål — Tønsbergtrappa — handler om at innbyggere skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Rekkehus i skrånende terreng over flere etasjer, uten heis, er krevende å bli gammel i — og vanskelig å tilpasse for dem som får behov for rullestol eller rullator.

Rådet ber om at dette hensynet tas med i den videre behandlingen av saken.

Forslag til anbefaling fra Thoresen ble enstemmig vedtatt.

Forslag til anbefaling fra Henden ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt.

RPFN - 025/26 Vedtak:

Vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelse anbefaler at minstekravet for parkeringplasser må opprettholdes. Det er allerede press på parkering i området. Det er avgjørende at hver boenhet har plass til egne biler. Hva er planen for de husholdningene som har to biler? Om det er vanskelig med nok parkeringsplasser sett opp mot de gamle eiketærne så burde det heller bygges færre boenheter.

Vi syntes det er underlig at HC-parkering ikke nevnes i planen. Vi mener det bør være minst én HC-plass per bygningsvolum.

I henhold til Tønsbergtrappa og kommunens mål om at folk skal bo lengst mulig hjemme, vil det også være behov for hjemmesykepleie og andre kommunale tjenester. Disse må ha mulighet til å parkere når de er på besøk.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse vil påpeke at planforslaget ikke stiller krav om livsløpsstandard for boligene. Rådet mener dette er uheldig.

Tønsberg har allerede mangel på tilgjengelige boliger. Kommunens eget mål — Tønsbergtrappa — handler om at innbyggere skal kunne bo hjemme så lenge som mulig. Rekkehus i skrånende terreng over flere etasjer, uten heis, er krevende å bli gammel i — og vanskelig å tilpasse for dem som får behov for rullestol eller rullator.

Rådet ber om at dette hensynet tas med i den videre behandlingen av saken.

Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006, med plankart datert 30.3.2026, bestemmelser datert 20.03.2026 og planbeskrivelse datert 18.3.2026.

Før sluttbehandling skal følgende forhold undersøkes nærmere og justeres:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051, bli opphevet.

20.04.2026 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Forslag om tillegg til vedtak, foreslått av Øyvind Johnsen, I kommunens handlingsplan for økt biologisk mangfold er hule eiker et av de prioriterte innsatsområdene. Minst 1 500 arter er knyttet til eik, særlig grove, gamle eiker som de som er truet i denne utbyggingssaken. Det er registrert 8 hule eiker på eiendommen, alle med høy økologisk verdi.

I den tretekniske rapporten fra arborist er det vurdert som «mest sannsynlig» at de eksisterende hule eikene kan bevares gjennom hele byggefasen, gitt at alle tiltak og prosedyrer som er beskrevet i rapporten følges nøye. Det heter videre at «Enhver avvikelse fra rapportens anbefalinger kan få alvorlige konsekvenser for trærnes helse og skal derfor drøftes mellom arborist, tiltakshaver og Statsforvalteren».

Klima- og miljøutvalget vil derfor sterkt understreke nødvendigheten av at alle tiltak og prosedyrer som er beskrevet i den tretekniske rapporten blir fulgt nøye.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag til anbefaling fra Johnsen ble enstemmig vedtatt.

KLIMA - 018/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006, med plankart datert 30.3.2026, bestemmelser datert 20.03.2026 og planbeskrivelse datert 18.3.2026.

Før sluttbehandling skal følgende forhold undersøkes nærmere og justeres:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051, bli opphevet.

I kommunens handlingsplan for økt biologisk mangfold er hule eiker et av de prioriterte innsatsområdene. Minst 1 500 arter er knyttet til eik, særlig grove, gamle eiker som de som er truet i denne utbyggingssaken. Det er registrert 8 hule eiker på eiendommen, alle med høy økologisk verdi.

I den tretekniske rapporten fra arborist er det vurdert som «mest sannsynlig» at de eksisterende hule eikene kan bevares gjennom hele byggefasen, gitt at alle tiltak og prosedyrer som er beskrevet i rapporten følges nøye. Det heter videre at «Enhver avvikelse fra rapportens anbefalinger kan få alvorlige konsekvenser for trærnes helse og skal derfor drøftes mellom arborist, tiltakshaver og Statsforvalteren».

Klima- og miljøutvalget vil derfor sterkt understreke nødvendigheten av at alle tiltak og prosedyrer som er beskrevet i den tretekniske rapporten blir fulgt nøye.

20.04.2026 Ungdomsrådet:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UNG - 020/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006, med plankart datert 30.3.2026, bestemmelser datert 20.03.2026 og planbeskrivelse datert 18.3.2026.

Før sluttbehandling skal følgende forhold undersøkes nærmere og justeres:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051, bli opphevet.

24.04.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tillegg til kommunedirektørens innstilling (uthevet), foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre
Nytt kulepunkt:

- **Mulighet for HC-standard på én eller flere gjesteparkeringsplasser.**

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Tilleggspunkt fra Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 036/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006, med plankart datert 30.3.2026, bestemmelser datert 20.03.2026 og planbeskrivelse datert 18.3.2026.

Før sluttbehandling skal følgende forhold undersøkes nærmere og justeres:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport
- **Mulighet for HC-standard på én eller flere gjesteparkeringsplasser.**

Som følge av planforslaget vil overlappende deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051, bli opphevet.

1. Sammendrag:

Holar Ola Roald AS har på vegne av Kjellengveien 7 AS sendt inn planforslag for regulering av Kjellengveien 7. Planforslaget legger til rette for en fortetting på eneboligtomten, med inntil 8 nye boliger i rekkehusbebyggelse. Ny bebyggelse er foreslått plassert i den nordlige delen av eiendommen for å sikre god avstand til de hule eikene i sør. Eikene i planområdet skal bevares som et viktig natur- og landskapselement, og er tillagt særlige føringer for vern og skjøtsel i bestemmelsene. Foruten sikring av eiker, skal den sørlige delen av tomta også kunne ha funksjon som felles uteareal, nærlekeplass og parkering på permeabelt dekke.

Planområdet ligger på Kjelle, og består av eiendom gbnr. 51/41, inkludert tilgrensende veiarealer mot vest. Eiendommen er en del av et boligområde som i hovedsak ble utbygd på 50-tallet, med villabebyggelse på store tomter. I nyere tid har det vest for planområdet blitt etablert blokkbebyggelse innenfor detaljreguleringsplan for Kjellelia boliger. Nærmiljøet rundt planområdet har et tydelig grønt preg, med store eiketrær som gir området et eget særpreg.

Det kom inn 9 uttalelser til varsel om planoppstart, 6 fra offentlige myndigheter og 3 fra private. Statsforvalteren har særlig påpekt viktigheten av at hensynet til de store eiketrærne følges opp på en forsvarlig måte. Statsforvalteren har også varslet mulig innsigelse, dersom planen ikke ivaretar dette hensynet. Ellers omhandler uttalelser tema som trafiksikkerhet, overvann, hensyn til barn og unge, lekeareal og støy. Naboer peker spesielt på tema som parkering og lekeareal, og at dette må løses på egen grunn. Overvannshåndtering, adkomst og trafiksikkerhet blir også fremhevet i deres uttalelser.

I forbindelse med planarbeidet er det blitt gjort en treteknisk konsekvensutredning med tilhørende metodebeskrivelse. Rapporten konkluderer med at bebyggelsen kan realiseres uten negativ påvirkning på eiketrærne, så lenge metodebeskrivelsen i rapporten blir fulgt. I planens bestemmelser er det lagt inn at det skal utarbeides en tiltaksplan i henhold til den tretekniske konsekvensutredningen. Tiltaksplanen skal utarbeides av arborist, og skal beskrive sikring av eiketrær i anleggsfasen. En skånsom utbygging, sammen med krav til forsvarlig skjøtsel av eiketrærne vil derfor være en viktig forutsetning for realisering av denne planen.

Andre tema som er verdt å framheve i denne planen er hensynet til adkomst, renovasjon, støy, overvannshåndtering og hvordan ny bebyggelse skal tilpasses både bygde og naturlige omgivelser. Kommunedirektøren mener hensynet til overvannshåndtering, renovasjon og avbøtende tiltak for støy er noe som bør undersøkes nærmere fram mot sluttbehandlingen.

Planforslaget legger til rette for en fortetting som har søkt å ta vare på tomtens særpreg og den grønne karakteren i området. Rent tilpasningsmessig kan det sies å være noe negativt at ny utbygging på denne siden av veien fortettes med så mange boenheter, når villastrøket i dette området kjennetegnes av store og romslige eneboligtomter. Samtidig er det rett vest for eiendommen, åpnet for en massiv utbygging og boligfortetting gjennom reguleringsplan for Kjelle boliger. Når planforslaget legger opp til at boligbebyggelsen sentreres på den nordlige delen av tomta, så vil dette være et fortettingsalternativ som innebærer at presset på eiketrærne vil bli noe mindre, sammenlignet med en oppdeling av flere volumer over hele tomtearealet. Dersom reguleringsplanen skal ivareta en viss fortetting, som i dette tilfellet tilsvarer 7-8 boenheter, så kan enebolig i rekke være et godt alternativ, når utbyggingsarealet blir betydelig innskrenket til fordel for eikehagen.

Kommunedirektøren mener planen gir tilstrekkelige rammer for ny boligbebyggelse og fellesarealer, samt gode forbindelser til nærliggende gang- og sykkelveier. Utformingen ivaretar hensyn til landskap, terreng, teknisk infrastruktur og trafiksikkerhet, og de hule eikene er gitt særskilt vern i reguleringen. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes, med de oppfølgingspunktene som går fram av innstillingen.

2. Bakgrunn for saken

Holar Ola Roald AS fremmer på vegne av Kjellengveien 7 AS forslag til detaljreguleringsplan for Kjellengveien 7, planID 2025006. Hensikten er å legge til rette for inntil 8 boenheter, i form av

rekkehusbebyggelse. Planen skal sikre hule eiker og tilhørende naturmangfold både under og etter utbygging av planområdet.

Oppstart av planarbeidet ble varslet den 27.08.2025, med frist for uttale satt til den 27.09.2025.

Hensynet til de hule eiketrærne på tomta har stått sentralt i arbeidet med planen, og har vært et premiss for å kunne se nærmere på en fortetting på denne eiendommen. Boligtypologi og plassering på tomta er endret sett opp mot skisser som er vist i planinitiativet, hvor bebyggelsen nå trekkes bort fra eiketrærne og tilhørende hensynssone.

3. Rettslig grunnlag

§ 12-11. Behandling av private reguleringsplanforslag

4. Planstatus

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er tomta avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Reguleringsplaner

Planområdet overlapper deler av reguleringsplan for Kjelle boliger, planID 20110051 (2015), og griper inn i arealformål som vei og gs-vei. Vedtak av reguleringsplan for Kjellengveien 7 vil delvis erstatte og oppheve deler av reguleringsplan for Kjelle boliger.

5. Faktagrunnlag

Om planområdet

Planområdet ligger på Kjelle, og består av eiendom gbnr. 51/41, inkludert tilgrensende veiarealer mot vest. Eiendommen er en del av et boligområde som i hovedsak ble utbygd på 1950-tallet, med villabebyggelse på store tomter. I nyere tid har det vest for planområdet blitt etablert blokkbebyggelse innenfor detaljreguleringsplan for Kjellelia boliger.

Eiendomsforhold

Forslagsstiller er grunneier for gbnr. 51/41. Tønsberg kommune eier gbnr. 51/576, gang- sykkelvei og gbnr. 51/19, Kjellengveien. Planområdet har et areal på 4939 m², hvor boligtomten utgjør ca. 3780 m².

Grunnforhold

I 2023 ble det utført grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet av Grunnteknikk AS. Grunnundersøkelsene viser at grunnen består av matjord over sand og tørrskorpeleire, med morenemasser og fjell på moderate dybder. Borehull viser fjell på 1,6-5,1 meters dybde. Undersøkelsene viser ingen kvikkleire eller masser med sprøbruddsrisiko. Geoteknisk områdestabilitetsvurdering konkluderer med at grunnforholdene er stabile og at eiendommen ikke har skredfare.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

Teknisk infrastruktur

Planområdet har tilkomst via kommunal vei, langs Kjellelia, som er opparbeidet. Tilkomst til planområdet innebærer kryssing over gs-vei. Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Sosial infrastruktur

Området ligger innenfor skolekretsgrensene på Eik, og det er om lag 2 km til Eik barneskole. Det er om lag 2 km til nærmeste barnehage.

Naturverdier

På den sørlige halvdel av planområdet er det 7 hule eiker, i tillegg til én hul eik i vest, rett utenfor boligeiendommen.

Støy

Store deler av planområdet ligger innenfor gul støyzone, som følge av trafikkstøy fra Jarlsberglinna. Det er ikke gjort støyreduserende tiltak langs med støykilden i dette området.

6. Merknader til varsel om planoppstart

Planoppstart ble varslet den 27.08.2025, og det kom 3 uttalelser fra naboer i planområdet, og 6 uttalelser fra offentlige høringsinstanser.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Statens vegvesen
- Vestfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Lede AS
- Mattilsynet
- NVE

Naboer og andre rettighetshavere:

- Arnt Henning Johannessen
- Odd Svang-Rasmussen, Kjellengveien 9
- West Nordnes, Kjellengveien 5

Statsforvalteren har påpekt viktigheten av at hensynet til de store eiketrænefølges opp på en forsvarlig måte. Statsforvalteren har også varslet mulig innsigelse, dersom planen ikke ivaretar dette hensynet. Ellers omhandler uttalelser tema som trafikkikkerhet, overvann, hensyn til barn og unge, lekeareal, støy. Naboer peker spesielt på tema som parkering og lekeareal, og at dette må løses på egen grunn. Overvannshåndtering, adkomst og trafikkikkerhet blir også fremhevet i uttalelsene.

Oppsummering av merknadene med kommentar fra forslagsstiller går fram av vedlagte notat *Oppsummering innkomne merknader*, datert 03.12.2025. Kommunedirektøren sine synspunkter og kommentarer til tema som tas opp i uttalelsene, kommer fram av kommunedirektørens vurderinger lenger ned i saken.

7. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen med utfyllende informasjon om planprosessen, planområdet og planforslaget, ligger vedlagt saken.

8. ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. Følgende mulige farer/uønskede hendelser er identifisert og vurdert:

- Ulykke med gående/syklende
- Skredfare (kvikkleireskred)
- Skade ved nedfall av greiner

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. § 12-11.

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.

9.2 Bebyggelse

Plassering på tomta

Planen legger opp til en utbygging på inntil 8 boenheter, der bebyggelsen er tenkt organisert i to ulike rekkehusvolumer på den nordlige delen av tomta. I et avgrenset område i den sørlige delen åpnes det for å etablere uthus/carport, innenfor bestemmelsesområde #1. Ellers skal den sørlige delen for det meste være fri for bebyggelse, og skal kunne ha funksjon som både uteopphold og nærlekeplass, samtidig som eikehagen skal bevares og inneha et særlig vern. Boligbebyggelsen er plassert lengst nord, nettopp for å unngå konflikt med disse eiketrærne. I et tidligere stadie i planarbeidet, var bebyggelsen opprinnelig fordelt over hele tomta i fire ulike bygningsvolumer, som også gjorde presset på eiketrærne større. Når denne tomta først skal fortettes, så mener kommunedirektøren at en samlet boligplassering i nordre del vil være mer skånsomt med hensyn til bevaring av selve eikehagen i sør.

Boligtetthet, utnyttelsesgrad og byggegrense

Den nordre delen av tomta innlemmer framtidig boligbebyggelse gjennom egen byggegrense. Eksisterende enebolig skal rives. Utnyttelsesgraden er satt til 25% bebygd areal, BYA, med et beregningsgrunnlag på 3,6 daa tomtestørrelse, som tilsvarer dagens tomteareal.

Planens bestemmelser åpner for 8 boenheter, men skisseprosjektet viser en løsning med 7 boenheter. Det går fram at bygningsvolumet ikke kan gjøres større enn det som er vist med skisser i planforslaget. Dersom det skal legges til rette for 8 boenheter, slik planbestemmelsene åpner for, så vil det være mulig å organisere boligene i mindre enheter enn det som er vist på illustrasjon. Boligene sin utstrekning i høyde og bredde begrenses gjennom utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser og tilgrensende hensynssoner, som går fram av plankart og bestemmelser.

Planforslaget kan sies å ha en ganske presset utnytting på det arealet som nå er tilgjengelig utenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø. Likevel vil det å samle boligbebyggelsen i den nordlige delen, med eneboliger i kjede, skape en form for lesbar avgrensning, dersom en også ser tilpasning til den mer massive fortettingen på Kjelle boliger i vest. Etter kommunedirektøren sitt syn vil en fortetting med 7-8 eneboliger i nordlig del kunne ivareta nødvendige bokvaliteter, både med hensyn til uteoppholdsarealer og sol/skygge.

Terrengtilpasning og byggehøyde

Tomta har et relativt skrånende terreng, og dersom bebyggelsen skal følge terrenget, må landskapet terrasseres i flere nivåer. Skissene som følger planforslaget viser rekkehusene organisert som to volumer med tre og fire enheter plassert langs med kotene i nordre del av tomta. For å kunne legge til rette for en terrengtilpasning på en mindre avgrenset del av tomta, slik det er nå, så vil det derfor være behov for å anlegge forstøtningsmurer. Bestemmelsene åpner for å kunne ha murer med høyde opp mot 1,2 meter. Murer, terrasser og terrengendringer tillates inntil 1 meter fra nabogrense, med unntak av arealer innenfor hensynssonen for bevaring av naturmiljø.

For boligbebyggelsen legges det opp til en maksimal gesimshøyde på 7,5 meter, og maksimal mønehøyde på 9,5 meter. Det er angitt i bestemmelsene at høydene skal måles per vertikaldelte boenhet, og fra planert terreng. Planforslaget åpner ikke for bruk av sokkel, og kommunen har tidligere stilt spørsmål om sokkelløsninger kan virke avbøtende med tanke på bruk av forstøtningsmurer og høydevirkning. Hovedgrunnen til at boligene nå i størst mulig grad legges oppå terreng, er for å redusere risikoen for utilsiktet skade på trærnes rotsystem. Og selv om bebyggelsen i hovedsak er plassert innenfor de mest robuste delene av tomten, vil det kunne være noe risiko for konflikt i randsonen, mellom tiltak og trær. Derfor er det i planforslaget valgt en løsning med

etablering av bygg på terreng, for å minimere risiko for skade på rotsoner ved utgraving til kjeller/sokkel.

I denne saken er det flere hensyn som skal vektet opp mot hverandre. Vern og bevaring av eikehagen og eiketrærne, gir mindre handlingsrom for en mer variert terrengtilpasning, som kunne blitt fordelt over et større tomteareal. Dersom planen skal legge opp til et visst omfang av fortetting i dette området, så vurderer kommunedirektøren at terrengtilpasning vil kunne bli løst på en tilfredsstillende måte, sett opp mot topografien og de premissene som ligger til grunn for boligbebyggelsen.

Arkitektur og tilpasning til omgivelsene

Nærliggende eiendommer i dette området karakteriseres av store tomter med lav utnyttelsesgrad. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av småhusbebyggelse med fasade av tre, i to etasjer og skråtak. Planområdet kan også sies å ligge i et overgangsområde mellom tradisjonell småhusbebyggelse, og mer blokkbebyggelse og flermannsboliger ved Kjellelia. Planforslaget legger opp til en løsning med to separate rekkehusvolumer som skal være tilpasset terrenget og omkringliggende skala. Det går fram at intensjonen i plangrepet er at hver boenhet får en forskyvning i plan og høyde. Sammen med volumoppbygging, takform og materialbruk er intensjonen at tiltaket skal ha en framtoning som er nedskalert og bærer preg av å være småhus.

Det er bestemmelsene som skal kunne ivareta visjonen om tilpasset småhusbebyggelse. Opp mot takform er det i bestemmelsene satt krav til at ny bebyggelse skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal harmonere med nærliggende småhus. I tillegg er det stilt krav om at fasademateriale skal være i tre eller mur. For volum og landskapsvirkning, er det høydebegrensningen sammen med begrensningen om maks antall boenheter som skal kunne virke parallelt for å oppnå rytme og skala som vist i illustrasjonen. Bestemmelser om terrengbehandling skal også bidra til å oppnå en terrassering av boligene, for å tilpasse boligene til terrengspranget.



Figur 1: Illustrasjonen viser ny bebyggelse (grått tak) sett opp mot omgivelsene

De fastsatte byggehøydene i planen, vil medføre en viss landskapsvirkning, sett opp mot eksisterende bolig og at bebyggelsen skal etableres i skrånende terreng. Samtidig vil tilgrensende blokkbebyggelse for Kjelle boliger i vest være betydelig høyere og tettere, og trolig ha større blikkfang og

landskapsvirkning, som en større helhet. Det at rekkehusvolumene får en oppdeling, vil være positivt for den visuelle virkningen, slik kommunedirektøren ser det.

9.3 Uteoppholdsarealer, lekeareal og bomiljø

Uteopphold og lek

Planforslaget legger opp til at det skal etableres minimum 125 m² uteoppholdsareal per boenhet. Bestemmelsene beskriver at minste uteopphold (MUA) skal være private områder direkte knyttet til den enkelte boenhet, som hage, balkong og terrasse. Men det åpnes også for at MUA kan ses i sammenheng med fellesarealer for flere boenheter.



Figur 2: Viser utsnitt av illustrasjonsplanen til prosjektet, med fordeling av bebyggelse, parkering, lek og uteopphold for en tiltenkt situasjon.

Felles uteoppholdsarealer vil for det meste ligge til den sørlige delen, der eikehagen er i dag, og som i planforslaget omfattes av hensynssone for bevaring av naturmiljø. I bestemmelsene går det fram at felles uteopphold skal opparbeides som hage, men med særlig hensyn til hule eiker og landskapskarakteren. Framtidig skjøtsel vil gå fram av egen skjøtelsplan, som det er gitt krav om i bestemmelsene.

I det sør-vestlige hjørnet av tomta er det satt av eget areal til nærlekeplass, med et opparbeidingskrav på minimum 100 m². I plankartet er området angitt med underformål Lekeplass f_LEK. Opparbeiding skal dekke opp for kvalitetskravene til nærlekeplass i kommuneplanens arealdel.

Opplegg for uteopphold og lek med tilhørende bestemmelser følger opp minimumskravene i kommuneplanens arealdel. Og etter kommunedirektøren sitt syn er det gjort grep i planen, med hensyn til plassering, som vil kunne bidra til å fremme gode bokvaliteter i dette boligområdet. Uteoppholdsarealene til både bebyggelsen og fellesområdene ser ut til å få tilstrekkelig gode solforhold, slik de er plassert. Samtidig som eikehagen vernes, vil det også være positivt at denne får funksjon som felleshage og rekreasjonsområde for beboerne. Det sammenhengende fellesarealet vil også kunne være godt egnet for frilek.

Bomiljø

Planforslaget legger til rette for et grønt og skjermet bomiljø med private uteområder og romlige fellesområder. Bebyggelsen plasseres nord på tomta, i forsvarlig avstand fra de hule eikene, som også åpner for bedre lysforhold. Avstanden til trekronene gjør at boliger og private uterom får sol særlig fra øst og vest, og trærne vil ikke skygge for private utearealer om sommeren. I vår- og høstjevndøgn vil trærne gi noe skygge på fellesområdene midt på dagen, men det går fram at alle private uteareal skal få sol til ulike tider på døgnet.

Planforslaget med plassering av bebyggelsen lengst nord, ser ut til å innlemme uteområdene slik at det skal være mulig å legge til rette for gode sol- og bruksforhold, sammen med et felles gårdsrom som skaper et grønt, sammenhengende uterom mellom rekkehusene. Gårdsrommet er ment å videreføre uttrykket fra eikehagen med både vegetasjon og skjerming, der deler av uteområdene må ha skjerming mot støy.

9.4 Folkehelse

Støy

Støyrapporten som følger planforslaget viser at planområdet ligger i gul støysone som følge av trafikkstøy fra Jarlsberglinna. Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en støyfaglig analyse og vurdering av planforslaget, av Akustikk-Konsult AS. Støykartleggingen viser at store deler av eiendommen ligger i stille sone allerede før støyskjermingstiltak. Alle boligene får tilgang til minst 50 m² stille uteoppholdsareal. Bolig G får sitt private uteområde i nedre del av gul støysone, men har i tillegg tilgang til stille fellesarealer, slik at kravene likevel oppfylles. Det er også mulig å etablere en lokal støyskjerm eller levegg for å forbedre bruksverdien av det private utearealet, selv om dette ikke er nødvendig for å tilfredsstille kravene. For at lekearealet skal være innenfor støykravene, må det settes opp støyskjerm.

Støykrav til bebyggelse etter Støyretningslinje T-1442 tilsier at alle boenheter skal ha en stille side hvor grenseverdiene i T-1442 er ivaretatt. Etter retningslinjen skal alle boenheter ha minst ett soverom med luftevindue mot stille side. Kartlegging av støy utenfor fasade, viser at alle boenheter har stille side mot øst. Fem boliger har også helt eller delvis stille side utenfor fasade mot vest.



Figur 3: Viser grenseverdier for støy på fasade, for en tenkt utbygging.

For boliger som har én støyutsatt fasade, kreves det at minst ett soverom er vendt mot stille side. Planløsningen viser at dette kan oppfylles innenfor planens rammer og bygningenes foreslåtte størrelse. I det foreslåtte eksempelet får boligene to soverom og stue mot øst, slik at over halvparten av de støyfølsomme rommene ligger mot stille side og dermed oppfyller kravene.

Planforslaget legger opp til at det må treffes ulike avbøtende tiltak for å havne innenfor støyretningslinjen. Flere av tiltakene som er beskrevet for oppfølging, er gjort ut fra en tenkt plassering i henhold til illustrasjonsplanen i planforslaget. Illustrasjonsplanen er i seg selv ikke juridisk bindende for denne planen, og anbefalte tiltak fra støyrapporten er ikke fulgt opp i planens bestemmelser. Kommunedirektøren mener nødvendige tiltak må sikres i planen, slik at det ikke er tvil om at grenseverdiene skal kunne bli ivaretatt. Kommunedirektøren mener likevel at støy er tilstrekkelig redegjort for i planbeskrivelsen, med henvising til støyreducerende tiltak fra støyrapporten. Intensjonen må riktignok sikres i bedre i planen, og kommunedirektøren mener derfor at dette forholdet må vurderes nærmere fram mot sluttbehandlingen.

Luftforurensning

Basert på data fra målinger i Nedre Langgate, går det fram at luftkvaliteten i Tønsberg er generelt god. Det kan forekomme dårligere luftkvalitet i kalde og tørre vinterperioder, og det har vært enkelte overskridelser av nedre vurderingsterskel for PM_{2,5}, men ingen brudd på grenseverdier de siste fem årene. Kommunen har et samarbeid med fylkeskommunen om tiltak ved høy luftforurensning, som ekstra veirenhold, og kan iverksette strakstiltak for å sikre at regelverket overholdes.

Universell utforming

Ut fra det som foreslås i planforslaget vil det ikke være krav om tilgjengelige boenheter eller universell utforming av uteområdene etter teknisk forskrift, men planforslaget legger likevel opp til universelt tilgjengelige felles utearealer og adkomster. Tunet får jevne, faste dekker og moderat stigning slik at personer med redusert bevegelighet og barnevogner kan bruke ganglinjene. Eventuelle nivåforskjeller løses med korte ramper eller terrengtilpasning.

9.5 Parkering og mobilitet

Parkering

Bilparkering er i planforslaget foreslått i den midtre delen av planområdet gjennom eget

bestemmelsesområde. Utstrekningen på bestemmelsesområdet er større enn behovet for areal til parkeringsplasser, men gir nok fleksibilitet til å kunne tilpasse seg hensynssonen til eiketrærne og omkringliggende terreng. Planforslaget legger opp til færre parkeringsplasser enn minstekravene i kommuneplanens arealdel. For denne typen boliger kreves normalt 2 plasser per enhet, inkludert 10 % gjesteparkering, som tilsvarer 14 plasser for prosjektet. Forslaget regulerer kun 1 plass per enhet, samt 2 gjesteplasser – totalt 9–10 plasser. Kommuneplanen åpner imidlertid for reduksjon i parkeringskravene dersom visse vilkår er oppfylt. Det er anledning til å fravike slike krav i reguleringsplan.

Parkeringsområdet plasseres sentralt i planområdet som en terrengetilpasset flate med permeabelt dekke for å sikre infiltrasjon av overvann. Det legges opp til at det kan etableres et enkelt overbygg eller carport for å beskytte biler mot nedfall fra trær. Eventuelle konstruksjoner må fundamenteres i samsvar med rammene som gjelder innenfor hensynssonen for eiketrærne.

Behovet for redusert parkering i planen begrunnes også med hensynet til naturmangfoldet. Selv om eiendommen er stor og det rent arealmessig er plass til flere parkeringsplasser, så er ikke dette anbefalt opp mot eiketrærne. Kjellerparkering ville også ha medført et unødvendig stort arealinngrep, som vil kunne påvirke naturmangfoldet negativt.

Kommunedirektøren vurderer at parkeringsdekningen og kravet om én parkering per boenhet kan være en akseptabel løsning i dette tilfellet, særlig sett opp mot hensynet til eiketrærne. Planområdet har relativt kort vei til Korten og øvrig del av sentrum, selv om det må forventes bilkjøring til andre viktige målpunkt fra dette boligfeltet. Det er gode sykkelforbindelser i området, både mot Eik, sentrum og mot Sem og Jarlsberg. Slikt sett er området godt tilrettelagt for miljøvennlig mobilitet, og kan tale for noe redusert parkering.

Det er forslått krav om 2 sykkelplasser per enhet. Dette er i tråd med kommuneplanens føring.

9.6 Naturmangfold - vurdering etter naturmangfoldlovens § 8-12

Krav til kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8)

Naturmangfold i denne saken knytter seg spesielt opp mot den tette samlingen av eiketrær som befinner seg innenfor planområdet. Som en del av planarbeidet er det stilt krav til konsekvensutredning, der hensynet til eiketrærne er undersøkt nærmere. Planområdet er ellers omfattet av Miljødirektoratet sitt dekningskart for NiN naturtypekartlegging 2020, som også viser eiketrærne med tilhørende hensynssone i kart (Miljødirektoratets naturbase). Store/hule eiker er en utvalgt naturtype fordi mange arter er helt avhengige av dem som leveområde, og en samling av slike trær har ekstra verdi for naturmangfoldet.

Konsekvensutredningen vurderer tilstanden på trærne og hvilken konsekvens planforslaget vil kunne ha for trærne. En arborist har i forbindelse med arbeidet med planen gjort en detaljert kartlegging som dokumenterer hver eik, deres rotsoner og framtidig kroneutbredelse. Den aktuelle eiendommen er i dag en eneboligtomt med opparbeidet hage. Det går fram av planforslaget at det ikke er registrert andre naturverdier i planområdet.

Med hensyn til kunnskapsgrunnlaget, så legger kommunedirektøren særlig til grunn at det er gjort en inngående undersøkelse knyttet til eiketrærne i planområdet, gjennom *Treteknisk Konsekvensutredning*. Ut fra dette vurderer kommunedirektøren at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og i tråd med kravene som går fram av naturmangfoldlovens § 8.

Føre-var-prinsippet (nml. § 9)

Kunnskapsgrunnlaget i denne saken anses å være tilstrekkelig og godt dokumentert, noe som også er viktig for å kunne forebygge mulige konsekvenser og risiko for skade på naturmangfoldet.

Planforslaget legger her opp til at de hule eikene og tilhørende rotsoner ikke skal bli berørt av tiltaket. I plankartet er dette sikret med en regulert hensynssone for bevaring. Byggegrense for ny bebyggelse er trekt opp mot den nordlige delen av tomta, men overlapper noe med hensynssonen

ved byggegrense sør og byggegrense øst. Til sammenligning, så går dagens enebolig over byggegrense mot sør, som vist i plankartet. Ved byggegrense øst, er det utbredelse av hensynssonen for et eiketre ved tilkomstveien som går inn over byggegrensa. Gjennom bestemmelser og henvisning til krav om tiltaksplan for arbeid innenfor hensynssonen, er det lagt opp til en skånsom gjennomføring av arbeid, og i tillegg stilt krav om at alle inngrep skal følges opp av arborist.

I denne saken er det utredningsrapporten *Treteknisk Konsekvensutredning* som danner grunnlaget for oppfølging og sikring av eiketrærne. Det er innarbeidet en hensynssone i plankartet, som angir spesielle vernehensyn innenfor sonen. I bestemmelser til hensynssonen, jamfør § 4.2 *Bevaring av naturmiljø*, er det presisert at eiketrærne skal bevares og skjøttes slik at artsmangfoldet knyttet til trekronene, stammene og rotsonene skal opprettholdes. Det tillates heller ikke beskjæring, felling eller inngrep i trær eller trærnes rotsoner, med mindre det er avklart gjennom godkjent tiltaksplan eller skjøtelsesplan, jamfør planens bestemmelser § 2.4 og 2.5. Der hvor uthus og carport skal etableres, er det gitt krav om at det ikke skal etableres asfaltert eller tett dekke, for å unngå negativ påvirkning på grunnforholdene til eiketrærne.

Planen hjemler både en hensynssone, og knytter konkrete sikringstiltak til både tiltaksfasen og for en skjøtelsesfase. Kommunedirektøren vurderer dermed at kunnskapsgrunnlaget i denne planen blir tilstrekkelig videreført og fulgt opp, og at føre-var-prinsippet i naturmangfoldlovens § 9 dermed er ansett som ivaretatt gjennom planforslaget.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (nml. § 10)

Planforslaget vil ikke føre til nedbygging av naturtypen eller til en oppdeling av eikehagen. Ny boligbebyggelse legges i tomtens nordlige del, der arealet allerede er bearbeidet. Eikehagen opprettholdes som en samlet enhet, og påvirkningen på naturtypen reduseres ved at tiltakene legges utenfor trærnes rotsoner. Overvannshåndteringen, som består av permeable flater og fravær av tekniske inngrep nær eikene, bidrar til å opprettholde stabile grunnforhold for eikene. Samlet sett, vurderer kommunedirektøren at planforslaget har en begrenset negativ påvirkning på økosystemet i dette planområdet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (nml. § 11)

Om det skulle oppstå skade på trær eller naturverdier, så vil det være tiltakshaver som må bære kostnadene for å ivareta nødvendige avbøtende tiltak. Det er i bestemmelsene til planen lagt opp til risikoreduserende tiltak, både i anleggsfasen gjennom krav om utarbeidelse av tiltaksplan og krav til utarbeiding av skjøtelsesplan.

Skjøtelsesplanen vil måtte følges opp av framtidige beboere i området. I bestemmelsene er det angitt at denne skal beskrive framtidig forvaltning og skjøtsel av eiketrærne. Skjøtelsesplanen skal utarbeides av arborist, og skal utformes som en håndbok for beboerne. I dette tilfellet forventer kommunedirektøren at tiltakshaver, her også forstått som selger av framtidige boliger, må gi særskilt informasjon om dette ved eiendomssalg, og ved senere oppretting av sameie for fellesareal.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (nml. § 12)

Planforslaget ser ut til å legge til rette for en miljømessig forsvarlig gjennomføring ved å stille krav om både tiltaksplan og skjøtelsesplan. All aktivitet nær eikehagen skal foregå på permeable flater og uten terrenginngrep innenfor rotsonene. Punktvis terrengtilpasninger utenfor dagens rotsoner kan gjennomføres, men kun i tråd med arboristens instruksjoner og med umiddelbar stans dersom røtter avdekkes. Overvannet håndteres lokalt og ledes ikke inn mot rotsonene, noe som bidrar til å opprettholde gode og stabile vekstforhold. Samlet vurderes løsningene å være tilpasset kravene i naturmangfoldlovens § 12.

Konklusjon

Det står en enebolig på tomten i dag, og når området skal fortettes med inntil 8 boenheter, med tilhørende parkering og behov for uteareal, så vil dette naturligvis innebære en vesentlig større totalbelastning på bruken av dette arealet, sett opp mot dagens situasjon. Men når området likevel skal innlemme et visst antall boenheter, så mener kommunedirektøren at det er et fornuftig plangrep å legge bebyggelsen lengst nord, for å kunne redusere noe av presset på eiketrærne.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at planforslaget følger opp naturmangfoldlovens §§ 8–12, og at det ikke vil medføre noen vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet. Den utvalgte naturtypen sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser, og det kan være noe positivt for eikehagen at trærne samlet sett, får et mer tydelig vern og bevaring for framtiden gjennom reguleringsplanen. Konsekvensutredningen for eiketrærne konkluderer at konsekvensene vurderes som akseptable og innenfor det trærne kan tåle, forutsatt at alle tiltak og prosedyrer beskrevet i rapporten følges nøye.

9.7 Vann og avløp, og overvannshåndtering

Det kommunale vann- og avløpsnett i Kjellengveien har tilstrekkelig kapasitet til å betjene de nye boenhetene uten behov for omlegging av hovedledninger eller andre kapasitetsøkende tiltak. Tilknytning kan etableres innenfor planområdet, uten inngrep i hensynssonen for de hule eikene. Samlet sett vil ikke utbyggingen representere noen stor tilleggsbelastning på det kommunale nettet i området. Slokkevann er også etablert ved Kjelleveien, i tilknytning til Kjelle boliger i vest. Det skal derfor være tilstrekkelig kapasitet med slokkevann i området.

Overvannshåndtering

Planforslaget legger opp til at overvann håndteres lokalt på tomten gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Denne løsningen gjør at tiltaket ikke skal belaste kommunens overvannssystem. Planen redegjør for at det ikke er identifisert risiko for avrenning som kan påvirke naboeiendommene negativt. En viktig merknad til overvannshåndteringen, er at det ikke er gjort infiltrasjonstesting innenfor planområdet. Kommunedirektøren mener en slik test er viktig for å kunne få en mer reell kunnskap om infiltrasjonskapiteten på tomta. Krav om infiltrasjonstester er nå innarbeidet som et krav til overvannsvurdering i kommunalteknisk plan. Planområdet ligger i et bratt og skrånende terreng, med flere boliger nedstrøms. Det er derfor viktig å sikre tilstrekkelig grunnlag for en forsvarlig overvannshåndtering, i tråd med intensjonen i planforslaget.

Overvann fra tak og andre tette flater i den nordlige delen av planområdet ledes til infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger på egen tomt. Tiltakene omfatter nedsenkede terrengpartier, permeable flater og lokale infiltrasjons- og fordrøyningselementer som er dimensjonert etter krav til dimensjonerende nedbør. Løsningen inkluderer også sikre flomveier som skal håndtere ekstremnedbør uten risiko for skade.

Adkomst- og parkeringsarealer utføres med permeable dekker, som bidrar til jevn infiltrasjon og redusert avrenning. Løsningen skal ikke gi konsentrerte punktutslipp og bidrar til å opprettholde naturlige vannbevegelser i grunnen. Overvann ledes ikke mot områder med sårbar vegetasjon. Den sørlige delen av tomten, med hule eiker, holdes fri for tekniske overvannstiltak. Og terreng, jordvolum og eksisterende dreneringsmønster i dette området opprettholdes, og overvann fra bebyggelsen skal håndteres før det når naturområdet. Flomveier ved ekstremnedbør følger i hovedsak terrengfallet mot sør og vest, uten å føre vann inn i bygninger eller konsentrere avrenning mot naboeiendommer. Planen beskriver at overvannsløsningen ikke vil medføre økt belastning på kommunalt overvannsnett.

Selv om det ikke er utført infiltrasjonstest i forbindelse med planarbeidet, så mener kommunedirektøren likevel at hoveddrammene for overvannshåndtering er tilstrekkelig ivaretatt til at planforslaget kan fremmes for første gangs behandling. Et videre premiss for dette er at det stilles krav til gjennomføring av infiltrasjonstest før planen kommer til sluttbehandling. Avhengig av resultatet fra denne testen, vil det kunne være behov for å gjøre justeringer i planen med hensyn til endelig valg av overvannsløsning. Et viktig krav er at avrenningshastigheten ikke skal øke nedstrøms som følge av utbyggingen, og at tre-trinns-strategien skal benyttes.

For den sørlige delen av tomta skal det naturlige terrenget og eiketrærne bevares, og sånn sett vil overvannssituasjonen være tilnærmet uendret sett opp mot dagens situasjon i dette området. Unntaket er etablering av veidekke for tilkomst til boliger og parkeringsareal. Som et avbøtende tiltak er det i bestemmelsene stilt krav om at parkeringen skal etableres med permeabelt dekke, også med

hensyn til påvirkning på eiketrærne. Det går videre fram av planforslaget at det ikke er noen kjente problemer med erosjons- eller avrenningsproblemer nedstrøms for dagens situasjon.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at opplegg for overvannshåndtering er tilstrekkelig redegjort til å kunne fremme planforslaget til første gangs behandling. Et vilkår for dette er at overvann og infiltrasjonskapasitet undersøkes nærmere fram mot sluttbehandling.

9.8 Tilkomst, renovasjon og trafiksikkerhet

Tilkomsvei og trafikk

Planområdet vil fortsatt få adkomst fra Kjellengveien, men lenger sør enn dagens situasjon. Dette grepet er gjort for å oppnå bedre siktforhold og for å få en kortere og vinkelrett kryssing over gang- og sykkelveien. Den nye adkomsten vurderes å kunne være en mer trafiksikker løsning for myke trafikanter, ved at kjøring på gs-veien reduseres som følge av planforslaget. Siktlinjer er også ivaretatt i plankartet.



Figur 4: Viser dagens kryssing av GS-veien. Til høyre ses den nye planlagte løsningen.

Biltrafikken ledes inn på tomten via en kort, buet kjørevei som følger terrenget mellom bebyggelsen og nærmeste eik. Veien utformes med minimale terrenginngrep og permeabelt dekke for å beskytte eikenes rotsone. Eventuelle terrengjusteringer må gjennomføres skånsomt og innenfor kravene som gjelder for hensynssonen, for å sikre gode vekstforhold for trærne.

Planforslaget gjør rede for at trafikkbelastningen fra den nye utbyggingen vil være begrenset og at det er ikke forventet at det vil påvirke framkommelighet eller kapasiteten på Kjellengveien. Flere av naboene har påpekt hensynet til trafiksikkerhet og uttrykt bekymring for møteulykker med sykler som kommer i stor fart forbi avkjøringen. Kommunedirektøren mener planforslaget legger opp til en akseptabel løsning med hensyn til adkomst, særlig når det er vist at siktlinjer fra begge sider er tilstrekkelig ivaretatt.

Renovasjon

Det er ikke avsatt eget formål til renovasjon i plankartet, men det åpnes for å plassere renovasjon innenfor bestemmelsesområdet. Forslagsstiller redegjør for en plassering av renovasjonsløsning på bebyggelsens gavlside mot sør, slik det går fram av vedlagt illustrasjonsplan. Det redegjøres for at løsningen kan etableres som et avskjermet renovasjonsskur, og at krav til brannmotstand kan ivaretas gjennom konstruksjonens bakvegg eller tilstøtende bygningsdel.

Det er særlig to hensyn som blir vektlagt med tanke på valg av renovasjonsløsning, og det er hensynet til bevaring av eiketrærne og trafiksikkerhet. Dersom det skal etableres snuareal for renovasjonsbil inne på eiendommen, så ville det medført inngrep i rotsoner. En alternativ løsning med rygging over gs-arealet inn på tomte, er også ansett å være en dårlig løsning med hensyn til trafiksikkerhet.

Løsningen for renovasjon avviker fra anbefalinger i Vesar sine tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesak. Og det er særlig trilleavstanden på 32 meter som overstiger anbefalt

maksimalavstand og avviker fra retningslinjens anbefaling om kort og mest mulig horisontal transportvei.

Kommunedirektøren følger argumentasjonen til forslagsstiller om at løsningen samlet sett vil kunne gi mindre negative konsekvenser med hensyn til naturmangfold og trafiksikkerhet. En plassering på gavlveggen, vil også gi kortere avstand for beboerne.

For renovasjon er det flere hensyn som må vektles opp mot hverandre. Og flere alternativer bør undersøkes nærmere fram mot sluttbehandlingen, med tilhørende funksjons- og kvalitetskrav for renovasjonsløsning.

Trafikk og trafiksikkerhet

Planforslaget gjør rede for at trafikkbelastningen fra den nye utbyggingen vil være begrenset og det er ikke forventet at det vil påvirke framkommelighet eller kapasiteten på den kommunale veien, Kjellengveien. Planforslaget vil riktignok medføre noe økt trafikk, med kryssing av gs-veien, slik naboer har påpekt. Men kommunedirektøren mener at denne løsningen vil være mer trafiksikker enn at det kjøres på gs-veien. Dersom det skulle være aktuelt å legge innkjøringen lenger nord, så ville det kunne komme i konflikt med eiketre og tilhørende dryppsoner, mellom kjøreveien og sykkelveien.

9.9 Risiko og sårbarhet

Grunnforhold og områdestabilitet

Grunnteknikk AS har i 2023 utført grunnundersøkelser og gjort en vurdering av områdestabiliteten. Grunnundersøkelsene viser at området har et lag med matjord over sand og tørrskorpeleire, med morenemasser og fjellgrunn på moderate dybder. Borehullene avdekket fjell mellom 1,6 og 5,1 meters dybde. Det ble ikke påvist kvikkleire eller masser med risiko for sprøbrudd. Den geotekniske vurderingen av områdestabilitet konkluderer med stabile grunnforhold og ingen skredfare for eiendommen.

Nedfall av greiner

De eksisterende eiketrærne er store og gamle, og slike trær kan ha økt risiko for nedfall av greiner. I området finnes det mange gamle eiker, og det er flere med greiner som strekker seg over sykkelvei og oppholdsarealer. Uten en plan for skjøtsel og vedlikehold utgjør dette i dagens situasjon en betydelig risiko for personskade. Bestemmelsene i planen legger opp til risikoreduserende tiltak ved at det skal utarbeides en skjøtelsesplan for eiketrærne i planområdet, i samsvar med *Treknisk konsekvensutredning*. Organisatoriske tiltak kan være retningslinjer for beboerne for å unngå opphold under trekroner ved sterk vind.

Forslagsstiller påpeker at det også må være en tydelig ansvarsbelegging, siden andre eiketrær står på offentlig grunn langs sykkelvei, og skjøtsel av disse trærne vil dermed være kommunen sin oppgave.

Ulykke med gående/syklende

Det går fram av ROS-analysen at det er flere avkjørsler som krysser sykkelveien i dag, og hvor det er sannsynlig at det kommer syklist i stor fart. Siden det er lav trafikkmengde og andre barrierer, så konkluderes det med risiko for at en ulykke skjer, eller at en ulykke gir alvorlige skader, vil være liten. Foreslått regulert adkomst vil også være en mer trafiksikker løsning enn dagens. Kommunedirektøren vurderer hensynet til trafiksikkerhet i tema ovenfor.

9.10 Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål reflekterer tre grunnleggende forutsetninger for en bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Utbyggingen vil kunne sies å ha noe negativ konsekvens for naturmiljøet, ved at fortettingen vil legge mer press på eikehagen enn dagens situasjon. Samtidig er det gjort grundige vurderinger i arbeidet med planen og stilt krav til skjøtsel som sannsynligvis vil gi et bedre vern for eikene i framtiden. Flere boliger vil kunne bidra til å dempe presset i boligmarkedet, og en rekkehustypologi med tilhørende privat og felles uteopphold gjennom eikehagen, vil kunne bidra til sosiale møteplasser

internt på tomta. Utbyggingen kan sies å være noe bilbasert, men det er samtidig gode mobilitetsakser i flere retninger i form av gang- og sykkelveier, som legger til rette for økt grønn mobilitet. Redusert parkeringsdekning kan muligens også virke som et insentiv for at flere velger miljøvennlig transport i dette området, slik som sykkel.

Kommunedirektøren mener at utbyggingen samlet sett ikke har noen vesentlig merkbar effekt for bærekraftsmålene.

9.11 Effekt for klima

Planforslaget sikrer at den sørlige delen av tomta fortsatt vil bli bevart som et natur- og grøntområde. Dette er positivt med tanke på trærne sin evne til å binde opp karbon. Utover selve utbyggingen vil ikke planforslaget ha noen vesentlig effekt for klima.

9.12 Konsekvenser for barn og unge

Utbyggingsområdet er ikke brukt til lek, rekreasjon eller andre formål for barn og unge i dag, utover at det er en privat eneboligtomt med stor hage. Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av nærlekeplass og bevaring av en eikehage. Lekearealet og eikehagen vil ha en sammenhengende forbindelse til boligene i sør, og det vil være mulig å bevege seg til disse oppholdsarealene uten sammenblanding med biltrafikk. Eikehagen i kombinasjon med nærlek, vil kunne gi muligheter for variert lek til barn i alle aldre.

For skolebarn er det tilrettelagte sykkelforbindelser til Eik og Byskogen skoler, samt inn mot sentrum. Etter kommunedirektøren sitt syn vil ikke planforslaget ha negative konsekvenser for barn og unge i dette området.

9.13 Tønsbergtrappa

Planområdet har kort vei til legevakt og apotek, som ligger nede ved hovedveien ved Jarlsberglinna. Planområdet har imidlertid lenger vei til daglige målpunkter som butikker og andre servicefunksjoner i sentrum, selv om området kan sies å ligge innenfor 15-minuttersbyen. Planforslaget er vurdert å ikke ha noen vesentlig effekt for måloppnåelse for Tønsbergtrappa. Bebyggelsen er ikke tenkt tilrettelagt med mål om tilgjengelighet på selve boligflaten, og området kan sies å være noe bilbasert, sett opp mot nærhet til funksjoner og tjenester i sentrum. Det er opplyst at det er 7 minutter å gå til nærmeste busstopp og buss til Eik, og kommunedirektøren vil nevne at tilkomsten både opp til Eik og ned til Korten har relativt mye stigning, sett i lokal sammenheng. Den umiddelbare nærheten til blokkbebyggelsen ved Kjellelia kan muligens tilskrives noe positiv effekt, ved at det er flere eldre som velger å bosette seg her, og derav større fokus på og kanskje økt behov for tilrettelegging for denne aldersgruppen på sikt i dette området, sett under ett.

10. Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen, slik den foreligger. Men det forutsettes at kommunen gjennom drift og vedlikehold også må forholde seg til skjøtsel av eiker som ligger på kommunen sitt område.

11. Konklusjon

Planforslaget legger til rette for en utbygging som i det vesentlige imøtekommer forventningene til kvalitetskravene for boligutbygging i kommuneplanen. Enkelte forhold bør likevel vurderes og undersøkes nærmere fram mot sluttbehandlingen:

- Infiltrasjonskapasitet og eventuelle behov for avbøtende tiltak for overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning - plassering av oppsamlingsenheter
- Bestemmelser om avbøtende tiltak støy og støyskjerm - i henhold til støyrapport
- Regulere linje for støyskjerm i plankartet ved f_LEK, med tilhørende utformingskrav i bestemmelsene - i henhold til støyrapport

Etter en samlet vurdering, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, slik det går fram av innstillingen.

12. 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: "Tønsberg kommune fremmer forslag til regulering av Kjellengveien 7, planID 3905 2025006." I tråd med god forvaltningspraksis bør et slikt vedtak begrunnes.

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

13. Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget gjennom å vedta offentlig ettersyn og høring, vil planforslaget bli kunngjort og sendt til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sak for sluttbehandling i kommunestyret

Tønsberg kommune, 31.03.2026

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder