

Saksbehandler:  
Ståle Sørensen, telefon:  
Arealplan

## Detaljregulering av Velleskogen - PlanID 3905 20170163 - Ny førstegangsbehandling

| Utvalg                  | Møtedato   | Type | Saksnummer |
|-------------------------|------------|------|------------|
| Utvalg for plan og bygg | 24.06.2026 | PS   | 068/26     |

### Kommunedirektørens innstilling

Forslag til detaljregulering av Velleskogen, planID 3905 20170163, plankart datert 15.05.2024, bestemmelser datert 22.05.2024 og planbeskrivelse datert 24.04.2026 fremmes.

Før høring og offentlig ettersyn legges forslag til planbestemmelser inn i gjeldende mal.

Planforslaget vil dersom det blir vedtatt, medføre at deler av følgende reguleringsplaner blir endret/opphevet:

1. Sentrumsområdet til idrett og kulturelle/sosiale aktiviteter på Eik, PlanID 3905 03105, av 03.11.1987
2. Greveskogen videregående skole, PlanID 3905 31008, av 02.09.1998
3. Gang- og sykkelvei langs Eikveien, PlanID 3905 31005, av 16.03.1994
4. Gang- og sykkelvei langs Halfdan Wilhelmsens alle og Stenmalen, PlanID 3905 63202, av 14.06.1995.

## 1 Sammendrag

### 1.1 Hensikt

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Eik boligutvikling AS forslag til detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3905 20170163. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligområde. I kommuneplan 2014-2026 ble Velleskogen (innspillsområde C01) tatt inn som fremtidig boligbebyggelse (antatt potensial: 400 boliger). Boligformålet er videreført i gjeldende kommuneplan. Atkomst til nytt boligområde er ikke avklart i kommuneplan. I konsekvensutredningen til kommuneplanen 2014-2026 pekes det på tre mulige atkomster: *"Forslagsstiller må vurdere Velleveien med utbygging av GS-vei som beste atkomst. Alternativt via Peer Gynts vei eller Åleveien."*

### 1.2 Prosess fram til førstegangsbehandling

- Planoppstart med forslag til planprogram for konsekvensutredning ble varslet 16.11.2018. Planprogram ble fastsatt i UPB 22.11.2019.
- Varsel om utvidelse av planområdet for veiformål; kryssutbedring Eikveien/Peer Gynts vei ble varslet 18.09.2020.
- Et planforslag med 280 boenheter ble mottatt 14.02.2022. Kommuneadministrasjonen anbefalte endringer i planforslaget med reduksjon av byggeområdet og antall boliger av hensyn til boligmiljø på Eik, kulturlandskap i Slagendalen, naturmangfold og dyrka mark øst for planområdet.
- Endret planforslag ble mottatt 28.11.2023, nå med inntil 210 boliger.
- Komplette planforslag ble mottatt 03.05.2024.
- Planforslaget ble førstegangsbehandlet av utvalg for plan og bygg i sak 103/24 den 21.06.2024. Følgende vedtak ble fattet:
  - *Forslag til detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3905 20170163, datert 03.05.2024, fremmes ikke.*  
*Peer Gynts vei vurderes til ikke å være en akseptabel atkomst da nyskapt trafikk fra 210 nye boliger vurderes til å ha for stor miljømessig belastning for de eksisterende boligene som ligger langs med veien og trafikkavviklingen mot/på Eikveien.*  
*Alternativ adkomst må utredes.*

### 1.3 Ny førstegangsbehandling

- I tråd med UPB- vedtaket har forslagsstiller supplert planforslaget med vurderinger av alternativene på nytt og utredet adkomsten retning østover med tilkopling til Velleveien nærmere. Med bakgrunn i ny supplerende informasjon ønsker forslagsstiller å få planen opp til ny førstegangsbehandling. Planforslaget med supplerende vurdering og utredning ble mottatt 24.04.2026.
- Foruten ny supplerende informasjon om alternativ adkomstløsning, er saken stort sett lik saksframlegget som ble behandlet i sak 103/24 den 21.06.2024.

### 1.4 Uttalelser til varselet

Til varsel om oppstart med forslag til planprogram kom det inn i alt 25 merknader. Fra regionale myndigheter ble det pekt på:

- Statsforvalteren i Vestfold (tidligere Fylkesmannen) - Omfang av utbyggingen må ta hensyn til rikt naturområde og landbruk i øst.
- Vestfold fylkeskommune - Atkomst i planforslaget må ta hensyn til å bevare naturområdet Byskogen nord. Kulturminner i området må bevares. Overvannshåndtering må ta hensyn til klimaendringer, og ledningsnett skal ikke bli overbelastet.
- NVE - Skader på vassdrag (her Vellebekken) kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Sikkerhet mot flom, erosjon og skred er sentrale hensyn som må ivaretas.
- Statens vegvesen - Atkomstalternativer skal utredes. Det er ivarettatt i planprogrammet.

Søndre Eik Velforening er kritisk til alternativet der Peer Gynts vei foreslås som atkomstvei. Nyskapt trafikk på Peer Gynts vei må ikke belaste bomiljø på Eik. Et utbyggingsomfang som ble varslet i 2018, på 400 boliger er langt over hva Eik nærmiljø kan tåle.

17 naboer i området har samme oppfatning som velforeningen. 2 naboer gir uttrykk for at de er positive til utbyggingen.

Til varsel om utvidelse av planområdet, for å innlemme nytt kryss og ny avkjørsel til Greveskogen videregående i Eikveien, kom det inn 12 merknader. Regionale myndigheter pekte på at nye kryssløsninger må ha stor vekt på trafikksikkerhet. Hensyn til naturmangfold (fortrinnsvis eiketrær) og kulturminner er viktig i dette området.

Naboer og grunneiere som vil få endret avkjørsel fra Eikveien er bekymret for trafikksikkerhet.

### 1.5 Kommunedirektørens vurderinger av planforslaget

Kommunedirektøren vurderer at konsekvensutredningen tilfredsstiller metodiske krav i forskriften. Verdier i området; naturmangfold, kulturminner, landbruk, landskap/terreng, friluftsliv/barnetråkk med mer er registrert og sammenfattet til et anbefalingskart som danner bakteppet for utforming av planforslaget. Vurdering av atkomstalternativene er rangert opp mot hverandre etter parametere i vedtatt planprogram. 210 boliger med effektiv arealutnyttelse foreslås samlet på platået i vest og henvender seg /åpner seg mot nabobebyggelse og idrettsbanene på Eik. Sentrale problemstillinger i planforslaget er:

- Planområdets beliggenhet. Planområdet ligger nær Eik lokalsenter og innfrir dermed i stor grad kommuneplanens krav til at ny boligbebyggelse skal etableres i og nær område- og lokalsentrene i Tønsberg for å oppnå en bærekraftig arealforvaltning.
- Utnyttelsesgrad/antall boliger. Det er ikke oppgitt boligtetthet for Velleskogen i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Antatt bebyggbart areal er angitt til 100 daa, og Velleskogen utgjør en vesentlig boligreserve lokalt på Eik. Gjennom planprosessen er det gjort grundige vurderinger, og det foreslås 210 boliger. Reduksjon ned til 210 boliger begrunnes med at det er tatt viktige hensyn til nærmiljø, naturverdier, terreng/landskap, landbruk (dyrka mark i øst) og kulturminner. Det utgjør 2,8 boliger per dekar for utbyggingsområdet.
- Valg av atkomst. Det er utredet fem adkomstalternativer; a) samlevei mot Gressbanen øst (gjennom Byskogen nord), b) samlevei mot Gressbanen vest (gjennom Byskogen nord), c) opprusting av Peer Gynts vei med ombygging av kryss, d) samlevei mot Velleveien, og til slutt e) en kombinert løsning med samlevei mot Velleveien i kombinasjon med Peer Gynts vei slik den er i dag uten opprusting. Konsekvensutredningen tar for seg trafikkavvikling/-sikkerhet, biltilgjengelighet/avstander til målpunkter (CO2 utslipp), trafikkstøy og fremkommelighet for myke trafikanter. Forslagsstiller konkluderer med at opprusting av Peer Gynts vei er den beste løsningen. Kommunedirektøren støtter denne løsningen fordi utbyggingsområdet på Velleskogen hører naturlig til Eik lokalsenter der målene i hverdagen er kollektivtilbud, nærbutikk, skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Samlevei mot Velleveien er sterkt ønsket av de beboerne på Eik som har uttalt seg. Kommunedirektøren vurderer at det til denne løsningen er knyttet store ulemper. Velleveien er en fylkesvei som ikke har en standard for å tåle trafikk med nye, store boligfelt eller andre større utbygginger. En samlevei opp i skråningene fra Velleveien sammen med påkrevde større oppgraderinger av Velleveien til tofelts vei inkludert GS-vei/fortau vil medføre omfattende inngrep i natur og tap av dyrka mark. Løsningen vil medføre erverv av privat eiendom.
- Hensyn til eksisterende bomiljø. Søndre Eik velforening skriver i brev at 97% av 320 husstander på nabolaget mener at Peer Gynts vei ikke er egnet som atkomstvei. Belastning med nyskapt biltrafikk og støy er ikke ønsket, og det ytres sterk bekymring for hvilke konsekvenser det vil føre til i nærmiljøet. Nyskapt trafikk på Peer Gynts vei vil etter forslagsstilleres beregninger, bli på 3,75 bilturer per døgn per bolig x 210 boliger. Døgntrafikk vil da bli på ca. 785 kjøretøy. Forslagsstiller foreslår utbedringer av Peer Gynts vei med bredt

fortau på nordsiden av veien, støygjerde på begge sider av veien, nytt T-kryss i Peer Gynts vei/Eikveien (eksisterende x- kryss saneres) samt ny avkjørsel til Greveskogen vgs. Løsningene følger krav til vei- og gateutforming i kommunens og fylkeskommunens veinormaler, samt støyretningslinjene T-1442/2021 (jf. kommuneplanens krav) for beregnet trafikkmengde.

- Nyskapt trafikkstøy på eksisterende bebyggelse langs med Peer Gynts vei. Det foreslås støygjerde på 1,2 m for boligeiendommene på begge sider langs med Peer Gynts vei. Et viktig spørsmål er om skjermingen bør tilbys og gjennomføres som en frivillig løsning eller om det bør angis som et krav *i skal-form*. Dersom alle eiendommene pålegges skjerming, vil fremtidig situasjon være sikret skjermet og avklart for nye beboere/eiere av boligeiendommene i fremtiden. Kommunedirektøren stiller i vurderingene derfor spørsmål om det heller må erverves rett til å plassere støyskjerm på privat side av eiendomsgrensene langs med Peer Gynt vei for de strekningene som får høyest belastning. Det gjelder strekninger med støyverdier som faller inn under T-1442/2021, der det anbefales av fagfolk at det bør iverksettes avbøtende tiltak.
- Hensyn til kulturlandskap, naturmark og landbruk. Skråningene med skog ned mot Slagendalen foreslås bevart. Hensikten er å bevare mektigheten av de grønne, store dragene i terrenget og landskapssilhouette ned mot nasjonalt viktig kulturlandskap. Ved å foreslå det, bevares naturtyper (registrert i Naturbase, nasjonal database) som vokser i skråningene, og det opprettholdes en god buffer mot dyrka mark i øst. Skogen vil få en bredde på ca. 100 m. På høydedragene finnes automatiske fredete kulturminner. Disse foreslås vernet. 3D illustrasjoner viser at bebyggelsen som foreslås til maks 3 etasjer på de flate partiene nærmest idrettsbanene, vil oppleves som moderat og lite eksponerende, sett fra Slagendalen. Bebyggelsen foreslås plassert der det vokser vanlig furu, rogn med mer. Det er skog som ikke er sjelden. Miljødirektoratet har i sin instruks ikke definert slike naturtyper som viktig naturtype.
- Overvannshåndtering. Forslagsstiller har levert kommunalteknisk plan. Der fremgår løsninger for åpen overvannshåndtering som tilfredsstiller kommunens overvannsveileder for større utbygginger; infiltrasjon, fordrøyning og åpne flomveier. Dagligdags regn føres til infiltrasjon på grønne arealer, større nedbørmengder fordrøyes i magasiner. Fra disse føres overløp til grøfter langs intern vei eller bygd flomvei. Fra bunnen av skråningen mot jordene videreføres vann til bekkelukning i Vellebekken slik det er i dag. Videreført overvannsmengde, dvs. påslipp i bekk, skal ikke økes som følge av utbyggingen. Det er innarbeidet løsninger for overvannshåndtering som har kapasitet til å håndtere at mengden overvann vil øke som følge av klimaendringer.
- Uteoppholdsarealer, lekeplasser og nærmiljøanlegg. Planforslaget tilfredsstiller krav i henhold til kommuneplanen for uteoppholdsarealer for boliger, nærlekeplasser og områdelekeplasser med gode kvaliteter. Nærmiljøanlegg er imidlertid ikke innarbeidet i planforslaget, slik kommuneplanen beskriver krav til. Det er begrunnet med at planforslaget konsentrerer bebyggelsen på flate partier i vest for å bevare skog i skråningene. Den nære beliggenheten til banene på Eik gjør at behovet for nærmiljøanlegg vil være tilfredsstilt der, i følge planforslaget. Kommunedirektøren vurderer at banene på Eik vil bli lett tilgjengelige og at økt bruk kan anbefales. Samtidig vil skogen i planområdet gi gode muligheter for lek og rekreasjon.

Kommunedirektøren vurderer at utbyggingen er nedskalert til et nivå som ivaretar forutsetningene som lå til grunn for at området ble tatt inn til boligformål i kommuneplanen. Dette gjelder hensyn til bomiljø på Eik, natur, utnyttelsesgrad, kulturminner, landbruk, kulturlandskap og klima.

Kommunedirektøren vurderer at noen tema bør vurderes særlig frem mot sluttbehandling. Det gjelder:

- Samfunnsansvar for støybeskyttelse for eksisterende boliger langs med Peer Gynts vei
- Avklaringer med private grunneiere
- Tidspunkt for opprustning av kryss i Eikveien og opprustning av Peer Gynts vei

- Parkeringsdekning for store boenheter
- Arkitektur for lavblokker, krav i bestemmelser
- Prosjektering parkeringskjellere, hensyn til grunnvannstand
- Tiltak for tilkomst og mer intensiv bruk av idrettsbanene på Eik

### **1.6 Kommunedirektøren vurderinger av supplerende utredninger og alternativ adkomst retning øst, Velleveien**

Velleskogen er i kommuneplanen angitt som fremtidig boligområde. Det utgjør en viktig boligreserve på Eik. Bebyggelsen er nedskalert til 210 boenheter og konsentrert på de flate partiene i vest. Planområdet ligger nær Eik lokalsenter og innfrir dermed kommuneplanens krav til at ny boligbebyggelse skal etableres i og nær område- og lokalsentrene i Tønsberg for å oppnå en bærekraftig arealforvaltning. Samfunnssikkerhet blir ivaretatt. Naturtyper og hensyn til kulturminner blir ivaretatt med planforslaget.

Planforslaget ble behandlet av utvalg for plan og bygg i sak 103/24 den 21.06.2024. Valg av Peer Gynts vei som atkomst med utbedringer for trafiksikkerhet ble da ikke vurdert som akseptabel atkomst da nyskapt trafikk fra 210 nye boliger ble vurdert til å ha for stor miljømessig belastning for de eksisterende boligene som ligger langs med veien og trafikkavviklingen mot/på Eikveien. Videre ble det anbefalt at alternativ adkomst må utredes.

I tråd med vedtaket har forslagsstiller supplert planforslaget med vurderinger av alternativ adkomst. Med bakgrunn i supplerende informasjon vurderer kommunedirektøren at adkomst via Velleveien er teknisk gjennomførbar. Siden løsningen ikke forutsetter bruk av Peer Gynts vei, vil den heller ikke medføre miljømessig belastning for eksisterende boliger langs denne veien eller påvirke trafikkavviklingen mot og på Eikveien.

Samtidig er løsningen forbundet med flere ulemper og usikkerhetsmomenter. Det fremgår blant annet av supplerende utredninger at tiltaket vil medføre inngrep i terreng og berøre verdifulle naturtyper. Videre vil det være behov for breddeutvidelse av vei, samt etablering av gang- og sykkelløsning, noe som vil føre til tap av dyrkbar mark opp mot 2 daa avhengig av gang- og sykkelveiløsning. Adkomstalternativet innebærer også lengre kjøreavstand og derav økt transport og utslipp.

Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har varslet at de kan fremme innsigelse dersom kommunen går videre med adkomst fra Velleveien, blant annet fordi dette kan være i strid med regional planer for bærekraftig areal- og transportutvikling (RPBA), samt på grunn av berøring av verdifulle naturtyper og matjord.

Med bakgrunn i supplerende vurdering av alternativ adkomst retning øst, Velleveien anser kommunedirektøren at adkomsten via Peer Gynts vei som den beste adkomstløsningen.

### **1.7 Oppsummert**

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes og legges ut på høring og offentlig ettersyn med adkomstvei via Peer Gynts vei, jf. kommunedirektørens innstilling.

#### **Vedlegg:**

Reguleringsbestemmelser revidert 22\_05\_2024

Plankart Søndre del

Plankart Nordre del

17090 Planbeskrivelse med KU Revisjon 24\_04\_2026

## Vedlegg:

20170163\_G 20240515 EIERFORM forslag  
17090 Notat vurdering av alternativ kjøreadkomst Velleskogen 14\_04\_2026  
Trafikknotat Velleskogen østalternativet 29\_11\_2024  
Velleskogen\_KU\_trafikk\_Revidert 23\_09\_2021  
Velleskogen Trafikk og miljø Tekstbidrag til reguleringsplanen 21\_06\_2023  
Vedleggshefte til Støyrappport eksisterende boliger langs Peer Gynts vei 11\_09\_2023  
Tegningshefte plan og profil 30\_06 og 31\_08\_2023 rev tegnforklaring 16\_04\_2024  
Støyrappport ny boligutbygging Velleskogen 11\_09\_2023  
Støyrappport eksisterende boliger langs Peer Gynts vei - utbygging Velleskogen 11\_09\_2023  
Notat NIKU ifb med reguleringsplan for Velleskogen i Tønsberg 22\_03\_2021  
Naturmiljø Velleskogen Tønsberg\_J04 Rev 25\_10\_2021  
17090 Tegningshefte plan og profil 30\_06 og 31\_08\_2023  
17090 ROS-analyse 14\_09\_2023  
17090 Reguleringsplan for Velleskogen\_Matjordplan 20\_09\_2023  
2022-02-01 Velleskogen - ROS - brann-3 dato 01\_02\_2022  
20170163\_I 20240621 Illustrasjonsplan\_soldiagram\_3Dillustrasjoner 30\_06 og 24\_08 og 03\_10\_2023

## 2 Innledning/bakgrunn

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Eik boligutvikling AS forslag til detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3803 20170163. Hensikten med planen er å legge til rette for nytt boligområde. Planoppstart med forslag til planprogram for konsekvensutredning ble varslet 16.11.2018. Planprogram ble fastsatt i UPB 22.11.2019. Varsel om utvidelse av planområdet for kryssutbedring Eikveien/Peer Gynts vei ble varslet 18.09.2020. Komplette planforslag ble mottatt 03.05.2024. Planforslaget ble behandlet av utvalg for plan og bygg i sak 103/24 den 21.06.2024. Følgende vedtak ble fattet:

*Forslag til detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3905 20170163, datert 03.05.2024, fremmes ikke.*

*Peer Gynts vei vurderes til ikke å være en akseptabel atkomst da nyskapt trafikk fra 210 nye boliger vurderes til å ha for stor miljømessig belastning for de eksisterende boligene som ligger langs med veien og trafikkavviklingen mot/på Eikveien. Alternativ adkomst må utredes.*

På bakgrunn av UPB- vedtaket har forslagsstiller supplert planforslaget med vurderinger av alternativene på nytt og utredet adkomsten retning østover med tilkøpling til Velleveien nærmere. Med bakgrunn i ny supplerende informasjon ønsker forslagsstiller å få planforslaget opp til ny førstegangsbehandling. Planforslaget med supplerende vurdering og utredning ble mottatt 24.04.2026. Foruten ny supplerende informasjon om alternativ adkomstløsning er saken lik saksframlegget som ble behandlet i sak 103/24 den 21.06.2024.

## 3 Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

## 4 Planstatus

### 4.1 Kommuneplan

I kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037 står det at boligbygging primært skal skje i bysentrum med tilliggende sentrumsområder, i og nær lokal- og områdesenter eller nærsentrene, samt i områder med eksisterende infrastruktur og i transformasjonsområder med god kollektivdekning

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er området satt av til boligbebyggelse. Større deler av området ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare. Planområdet grenser opp mot Slagendalen og hensynssone for bevaring kulturmiljø.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Velleskogen, fremtidig boligbebyggelse innspillsområde C01 i kommuneplanen, er ikke regulert. Inntil planområdet i nordvest ligger reguleringsplan for Eik Bo - og behandlingssenter, PlanID 3905 31018 av 03.02.2010. Planforslaget vil dersom det blir vedtatt, medføre at mindre deler av følgende reguleringsplaner som ligger inntil og delvis innenfor planområdet oppheves; reguleringsplan for Sentrumsområdet til idrett og kulturelle/sosiale aktiviteter på Eik, PlanID 3905 03105, av 03.11.1987, reguleringsplan for Greveskogen videregående skole, PlanID 3905 31008, av 02.09.1998, reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs Eikveien, PlanID 3905 31005, av 16.03.1994 og reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs Halfdan Wilhelmsens alle og Stenmalen, PlanID 3905 63202, av 14.06.1995. Oppheving gjelder areal regulert til offentlig trafikkområde og offentlig byggeområde i disse reguleringsplanene. Midlertidig anleggsvei i planforslaget grenser til reguleringsplan for Velle grustak- Trettepletten, PlanID 3905 0031, av 12.12.2012. Se figur nr. 2 i vedlegg illustrasjoner.

## 5 Faktagrunnlag

Planområdet er på ca. 150 dekar i tillegg til arealer til atkomstveier. Totalt areal utgjør 174 dekar. Velleskogen ligger nær Eik lokalsenter, vel 3 km fra jernbanestasjon i Tønsberg med kjøretid 7-10 min. Velleskogen har ikke direkte tilknytning til fylkesvei, men ligger mellom Eikveien (fylkesvei 3116) og Velleveien (fylkesvei 3106). Området kan nås fra Eikveien og det kommunale veinettet som er tilknyttet Eikveien. Eikveien har god bussdekning. Buss 113 kjører Eikveien til Eiktoppen senter med flere holdeplasser der og kjører videre nordover, med 6 avganger per time i hver retning og 9-10 minutters reisetid til busstasjon i sentrum. Holdeplassene Greveskogen VGS, Eiktoppen og Nordre allé er aktuelle for gående fra Velleskogen. Avstand i luftlinje fra midt av planområdet til Eiktoppen senter er ca. 575 m. Eikveien har ÅDT på ca. 9365, har to fullverdige kjørefelt, hastighetsgrense på 40 km/t, har tosidig GS-vei med veibelysning. Hovedtyngden av biltrafikk på Eik og Eikveien går til/fra Tønsberg by (Kartlegging av reisevaner 2021, Tønsberg kommune). Ferske tall basert fra mobildata hentet fra ny kilde, mobildata (Kunnskapsgrunnlaget 2022 til ny, gjeldende kommuneplan) viser at Eik/Velleskogen området har 3,3 daglige bilturer per bolig etter reisemiddel per år for 1 bolig.

Planområdet kan ikke nås fra Velleveien i Slagendalen. Det ligger landbruksarealer mellom Velleveien og Velleskogen. Velleveien har ÅDT på ca. 2150, har 1,5 kjørefelt, hastighetsgrense på 60 km/t, har GS-vei på vestsiden fra Kilen nord til eiendommen til Skagerak energi AS. Veien har veibelysning frem til området Trettepletten (øst for Velleskogen). Velleveien har ikke kollektivdekning. Se figur nr. 3 og 4 i vedlegg illustrasjoner som viser situasjonskart og oversikt over veinettet.

Velleskogen er mye brukt som turområde. Området er østvendt og godt synlig fra Slagendalen. Terrenget faller fra kote + 35 på toppen ved banene og ned til jordene i bunnen av skråningen mot Slagendalen, på kote +7 og +8. De østligste delene av planområdet har størst fall. Grunnforholdene består av hav-, fjord- og strandavsetninger med noe varierende tykkelse over fjell. Sentrale deler og nordlige deler er hogd ganske nylig og har oppslag av løvkratt. Naturtyper av eiker, eikeskog og svartorsumpskog og edelløvskog finnes syd og øst i planområdet. Utbyggingsområdet C01 gbnr. 85/17 og gbnr. 85/1 eies privat og er del av landbrukseiendom. Veiformålene i planforslaget berører offentlige eiendommer; fylkesvei/ kommunal vei og små arealer av private boligeiendommer. Det vises til avsnittet Eiendomsforhold under kommunedirektørens vurderinger.

## 6 Merknader til varsel om planoppstart og forslag til planprogram

Forslag til planprogram ble kunngjort sammen med varsel om oppstart. Det kom inn i alt 25 merknader innenfor frist for uttalelser 07.01.2019.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg i saken. Merknadene er nummerert etter samme rekkefølge som i planbeskrivelsen. (nr. 21 er merknad fra Miljørettet helsevern. Den inngår i kommunens interne saksbehandling.)

Kommunedirektøren gir en kort oversikt nedenfor.

Nr. 25 Statsforvalteren (tidligere fylkesmannen) i Vestfold og Telemark, brev av 14.01.2019 Atkomst er ikke avklart. Flere planløsninger, minimum to, er nødvendig å utarbeide av hensyn til områdets store natur- og kulturminneverdier. Løsningene, samlet for både bebyggelse og atkomst, vil bli vurdert. Særlig østre del har rik natur. God buffersone må innarbeides mot naboarealer, landbruk, i øst. Ved utbygging må det planlegges for å fordrøye nedbørvann av klimahensyn slik at overvannsledninger ikke blir overbelastet og gir fare for erosjon.

Nr. 23 Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev av 01.09.2019 Eventuelle forslag om atkomstvei gjennom naturområdet Byskogen nord kan medføre innsigelse. Kulturarvs krav til undersøkelsesplikt er oppfylt for innspillsområdet C01, men ikke for veialternativene 1,3,4 og 5 Byskogen. Nyere tids kulturminner finnes også i Byskogen nord og evt. hensynssoner må innarbeides. Tilstrekkelig buffersone mot landbrukseiendommer i øst for C01 må innarbeides.

Nr. 24 Statens vegvesen Vestfold, brev 10.01.2019 6 ulike atkomstalternativer skal utredes og SVV har ingen innvendinger til planprogrammet.

Nr. 26 NVE, brev av 21.01.2019 peker på at skader på vassdrag og grunnvann kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Sikkerhet mot flom, erosjon og skred en sentral problemstilling i planen, og fagkyndig utredninger er påkrevet. Dersom planen berører energiinteresser, må ansvarlig selskap involveres tidlig.

Nr. 20 Eik skole, brev av 07.01.2019 Veien til kirken går igjennom skolegården, og skolen ønsker veien endret. Velleskogen blir brukt som turområde, først og fremst for elever på 1.- 4. trinn.

Nr. 17 Skagerak nett, brev av 06.01.2019 Behov for nye elanlegg må vurderes tidlig i prosessen, og anlegg må innpasses i planen. Eventuell alternativ energiforsyning må vurderes i planen.

Svært mange som bor på Eik har i hele planprosessen hatt store innvendinger til utbygging av Velleskogen og har det fortsatt. Det har skapt stort engasjement og resultert i etableringen av Søndre Eik Velforening. Foreningen er blant flere foreninger som har kommet med merknader. Oppsummert er merknadene for i alt 19 merknader:

- Sterkt kritisk til utbygging med omfang av 400 boliger: 8 merknader (nr. 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 og 18)
- Må ta hensyn til tålegrense til eksisterende bomiljø; trafiksikkerhet, støy og barns oppvekstmiljø: 9 merknader (nr. 4, 6, 7, 8, 12, 15, 16, 18 og 19)
- Sterkt kritisk til tap av naturverdier/skog/rekreasjonsarealer: 7 merknader (nr. 2, 3, 4, 5, 11, 12 og 18)
- Positiv til atkomst fra Velleveien, og negativ til atkomst fra Eikveien/Peer Gynts vei: 10 merknader (nr. 5, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 18 og 19)
- Negativ til atkomst fra Velleveien: 1 merknad (nr. 13)
- Negativ til atkomst over Byskogen nord: 3 merknader (nr. 1, 3 og 4)
- Sterkt kritisk til at egen eiendom berøres av nytt veiformål: 2 merknader (nr. 9 og 10)
- Krever utredning for barnehage- og skolekapasitet: 3 merknader (nr. 4, 8 og 12)
- Positiv til utbygging: 2 merknader (nr. 1 og 14)

Merknader som har kommet fra privatpersoner og referer seg til kulepunktene over: Nr. 1 Arne W., Else M og Karl Johan Eileraas, brev av 14.11.2018, nr. 2 Ørjan og Mariann Førsund-Hansen, brev av 21.11.2018, nr. 6 Einar Hansen, brev av 02.01.2019, nr. 7 Odd Eilerås, brev av 02.01.2019, nr. 8 Marit Langbach, brev av 03.01.2019, nr. 9 Simen Lund Johansen, brev av 04.01.2019, nr. 10 Andreas Nylund, brev av 04.01.2019, nr. 11 Beboere Øydis vei 3 (Baksaas), Øydis vei 7 (Stålerød) og Øydis vei 9 (Myrvang), brev av 05.01.2019, nr. 13 Daniel Urke 06.01.2019, nr. 16 Stein Knudsen, brev av 06.01.2019, nr. 18 Tore Gullik Dokken og Rolf Eilerås, brev av 06.01.2019, nr. 19 Christoffer Johansen, brev av 07.01.2019. (Espen Sundheim har tilskrevet kommunen i flere eposter, 17.12.2013,

11.12.2018 og 14.12.2018, på vegne av Søndre Eik velforening. Merknadene er her tatt inn under velforeningen.)

Merknader som har kommet fra FAU og foreninger referer seg til kulepunktene over: Nr. 3 Norsk ornitologisk forening, brev av 04.12.2018, nr. 4 Foreldrenes arbeidsutvalg ved Eik skole, brev av 02.01.2019, nr. 5, Snarveien vel brev av 02.01.2019, nr. 12 Søndre Eik velforening v/Espen Sundheim brev av 06.01.2019, nr. 14 Eik IF, brev av 06.01.2019 og nr. 15 Eiktoppen Velforening, brev av 06.01.2019.

Det ble varslet utvidelse av planområdet i kunngjøring 18.09.2020. Utvidelsen omfatter areal knyttet til forslag om kryssutbedring for krysset Eikveien/Peer Gynts vei. Frist for merknader var 14.10.2020. Det kom 12 merknader, hvorav 3 fra regionale myndigheter og 9 fra privatpersoner/velforening. Se figur nr. 5 og 12 i vedlegg illustrasjoner kryss.

Nr. 5 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev av 03.11.2020 Forslag om utvidelse av planområdet omfatter 6 dekar. Det må gjennomføres en fullverdig KU av foreslått tiltak i samsvar med forskrift om KU. Tap av grøntarealer må begrenses så langt som mulig i kryssutforming, men må ikke gå på bekostning av trafiksikkerhet.

Nr. 12 Vestfold og Telemark fylkeskommune, avd. samfunn og plan, brev av 14.10.2020. Ny kryssutforming er varslet, og konsekvenser skal utredes. Løsningen vil bli gjenstand for nøye vurderinger etter VTFK sine veinormaler. Konsekvenser for gammelt steingjerde, nyere tids kulturminne, innenfor varslet område må utredes. Steingjerder skal bevares i størst mulig grad.

Nr. 11 Vestfold og Telemark fylkeskommune, seksjon for eiendom brev av 14.10.2020 viser til kommentarer og innspill i avholdt møte 15.06.2020 om varslet utvidelse som berører eiendom, gbnr. 51/283 knyttet til Greveskogen videregående skole.

Nr. 3 Nicolaus Wedel Jarlsberg, brev av 27.08.2020, 31.09.2020 og 07.01.2021 Wedel Jarlsberg er grunneier av gbnr. 51/283. VTFK fester eiendommen som skoledriver. Jarlsberg støtter festers syn på de forslag for eiendommen som lanseres for Greveskogen videregående skole. Varslet område har forskriftseier og avklaring om aktsomhetsplikt må avklares med Statsforvalteren, miljøvernavdelingen.

Fra privatpersoner og grupper av privatpersoner kom det 8 merknader. Det kom 1 merknad fra Søndre Eik velforening. Oppsummert er meningene slik:

- Sterkt kritisk til at egen eiendom eller avkjørsel berøres av forslag til kryss; 3 merknader (nr. 8, 9 og 10)
- Kritisk til forslag om kryssløsning; 7 merknader (nr. 1, 2, 4, 6, 7, 8 og 10)
- Ja, til atkomst fra Velleveien og nei, til atkomst fra Eikveien/Peer Gynts vei: 5 merknader (nr. 1, 2, 4, 6 og 10)
- Må ta hensyn til tålegrense til eksisterende bomiljø; trafiksikkerhet, støy og barns oppvekstmiljø; 6 merknader (nr. 1, 4, 6, 7, 8 og 10)
- Sterkt kritisk til utbygging med omfang 400 boliger; 3 merknader (nr. 4, 6 og 8)

Merknadene har kommet fra, privatpersoner: Nr. 1 Dag og Stein Linnestad, brev av 24.09.2020, nr. 2 Tell Grorud, brev av 28.09.2020, nr. 6 Øystein Moskvil, brev av 12.10.2020, nr. 7 Kenneth Skarstad, brev av 12.10.2020, nr. 8 Jannecke Haugen Lønmo, brev av 13.10.2020, nr. 9 Caroline Wentworth, brev av 13.10.2020, nr. 10 Joakim Moe, brev av 14.10.2020. Merknad har kommet fra forening nr. 4 Søndre Eik velforening v/Espen Sundheim, brev av 10.10.2020. Merknad nr. 9 er en klage på at det foreslås stenging av innkjørsel til Eikveien 21 i varsel av 18.09.2020. I epost av 08.05.2022 etter dialog med forslagsstiller skriver fylkeskommunen, avdeling samferdsel, at kravet om å stenge atkomsten til boligen i Eikveien 21 kan frafalles forutsatt at avkjørselen dimensjoneres i henhold til vegnormalens krav. Kommunedirektøren vurderer derfor at merknad nr. 9 ikke lenger har relevans siden avkjørsel ikke foreslås endret i planforslaget.

Jf. pbl. § 12-8 er det frist på 4 uker etter kunngjøring om oppstart av planarbeid for å komme med merknader til varselet. I denne saken har det kommet flere brev utenfor fristen. Kommunedirektøren gjengir her kort hvilke tema brevene omhandler. Brevene har relevans som opplysning for saken.

William Christoffer Jordet, brev av 14.01.2021, nabo i Øydis vei 13, til ordfører Anne: "Jeg er 8 år og skriver til deg fordi jeg håper du kan stoppe dem fra å bygge hus i Okseskogen. Vi er veldig glade i Okseskogen, går tur i den, leker gjemsel, lager hytter, leker sisten og vi synes det er gøy å se levende dyr."

Søndre Eik Vel (SEV) v/Espen Sundheim, 20.09.2023 Brevet er på 15 sider, og det er rettet både til administrasjonen i kommunen, kommunestyret og utvalg for plan og bygg. Foreningen mener atkomst fra Peer Gynts vei er helt uakseptabelt av hensyn til bomiljø på Eik. De ønsker atkomst fra øst og ikke nødvendigvis en reduksjon av utbygging i Velleskogen. Velleskogen anbefales tilbakeført til LNFR formål i kommuneplanen siden atkomstvalg er konfliktfylt. Kommunen må ta mer ansvar for planprosessen og stoppe det private planforslaget. Konsekvensen av å ta inn Velleskogen i kommuneplan var ikke godt nok utredet. Dersom pågående prosess ikke lar seg stoppe, må kommunen ta ansvar og sørge for at østlig atkomst blir utredet som et levedyktig alternativ. 97% av 320 husstander i deres nabolag støtter synet på atkomst fra Peer Gynts vei ikke er aktuelt. Bomiljøet kan ikke belastes med det omfanget av mertrafikk. Pbl. §12-8 2. ledd hjemler at kommunen kan beslutte å stoppe planinitiativet. Pbl. § 12-11 hjemler at kommunen kan fremme alternative forslag til å regulere arealene. Konsekvensutredningen som ble levert i februar 2022, hadde en ensidig argumentasjon sett fra utbyggers side. Utbygger har ikke lagt opp til god medvirkning. Dagens kjøremønster på Eik er vanskelig, og forslag om endring av avkjørsel til Greveskogen fra Eikveien vil ikke gi en bedre situasjon. Utbygger legger 3,75 bilturer per bolig per døgn til grunn uten å dokumentere fakta bak tallet. Et riktigere tall er 4,9. Overkant av 40 boliger langs med Peer Gynts vei vil oppleve en radikal endring av bomiljø med rundt 1200 bilturer i døgnet avhengig av utbyggingsvolum og beregningsmetode. I møte med utbygger 24.10.2022 ble det presentert at omfanget ville bli redusert ned til 220 boliger. Det innebærer fortsatt en betydelig utbygging noe som vil føre til at deres boligområde økes fra 300+ boliger til 500+ boliger noe som er langt over tålegrense for Eik. Atkomst fra fra Velleveien er ikke omtalt godt nok som et reelt alternativ.

## 7 Medvirkning

Pbl. § 5-1 Medvirkning setter krav til at enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning. Forslagsstiller har holdt informasjonsmøter med naboer og velforening om planarbeidet 04.12.2018, 01.04.2020, 01.12.2021 og med representanter for velforening 12.01.2023. Arealplanavdelingen har vært representert på to av møtene. Foreløpig planforslag har blitt presentert for utvalg for plan og bygg 27.09.2019 og 01.12.2021. Landskapsarkitektfirmaet Gullik Gulliksen AS har i oppdrag for forslagsstiller foretatt kartlegging av barnetråkk i området. Tre klasser på 6.trinn ved Eik skole var med. Kartleggingen er medtatt i planarbeidet. Forslagsstiller har presentert planforslaget for Arealplanavdelingen underveis i prosessen.

## 8 Planforslag av 14.02.2022

Planforslag for inntil 280 boliger med konsekvensutredning ble sendt kommunen 11.02.2022. (Planforslaget ligger i ArkivsakID 20/810, journaldato 14.02.2022.) I tillegg til planforslaget på 280 boenheter ble det presentert to alternative forslag med henholdsvis 200 og 100 boenheter. Arealplanavdelingen anbefalte at forslaget med 280 boliger burde reduseres med 70-100 boenheter. Det ble begrunnet med krav til hensyn til utnyttelsesgrad, buffersoner, natur og kulturminner og hensyn til eksisterende bomiljø på Eik, jf. kommuneplanens krav til vurderinger. Arealplanavdelingen anbefalte å trekke bebyggelsen lenger mot vest og bort fra de bratteste skråningene. Arealplanavdelingen vurderte de to andre alternative forslagene i planforslaget som lite aktuelle siden de i mye lavere grad oppfyller boligbehovet i kommunen med målsetting om høy utnyttelse for nye boligfelt. Forslagsstiller valgte å innarbeide arealplanavdelingens anbefalinger i et nytt planforslag som ble sendt kommunen 28.11.2023. Nå rommer planforslaget inntil 210 boliger.

## 9 Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger planforslaget/planens konsekvenser ligger vedlagt saken. Planforslaget av 28.11.2023 ligger i saken arkivsak nr. 20/810, Detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3905 20170163, og har dokumentnr. 2023/163609.

Kommunedirektørens vurderinger

### 10.1 Plangrense

Kommunedirektøren vurderer at planforslagets plangrense har med seg de arealene som blir berørt av forslaget og har ingen merknader.

### 10.2 Konsekvensutredning

Konsekvensutredning, heretter KU, av planforslaget er utarbeidet etter planprogram fastsatt i UPB 22.11.2019. Jf. pbl. § 4-1, 2.ledd og Forskrift om konsekvensutredning (heretter KU-forskrift) §§ 8 og 10 utløser planarbeidet krav om konsekvensutredning. § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.* § 10 *Kriterier for vurderinger av om en plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

Kommunedirektøren vurderte at utbyggingen kan føre til vesentlig økt trafikk gjennom eksisterende boligområde. Den kan også få konsekvenser for kulturmiljø, kulturminner, natur- og friluftsområder. Virkninger er vurdert til å kunne bli *vesentlige* og faller inn under KU-forskrift § 10. Jf. § 8 skal planer etter denne paragrafen ikke ha planprogram. Forslagsstiller ønsket derimot å fastsette planprogrammet noe kommunedirektøren ga sin støtte til. Hensikten var å hente inn merknader fra regionale myndigheter og berørte parter på ett tidlig stadium i prosessen.

Planprogrammet ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Krav til utredninger for hvert tema er oppsummert til slutt i planprogrammet. Utredningene omfatter i korthet å klarlegge muligheter og begrensninger, registrere stedets verdier med hensikt å plassere bebyggelse av et omfang som ivaretar området mest mulig skånsomt. Følgende tema er utredet: Naturmangfold, Landbruk, Kulturminner og kulturmiljø, Friluftsliv, Barn og unges interesser, Landskap og estetikk, Vann, avløp og overvann, Trafikk, Energi, Grunnforhold, Støy, ROS-analyse samt Skole- og barnehagekapasitet. Fastsatt planprogram setter krav til at stedets verdier nedfelles på verdikart for hvert tema som igjen sammenfattes til et anbefalingskart over hvor bebyggelse bør ligge og hvordan bebyggelsen bør utformes. Anbefalingskartet og forslag til plankart er vist i figur nr. 10 i vedlegg illustrasjoner. Kommunedirektøren vurderer at utredningene tilfredsstiller krav i henhold til *Forskriften om konsekvensutredninger*. § 14 Krav om innholdet i planprogram og melding med forslag til utredningsprogram og etter kap.5 Innholdet i konsekvensutredningen; §§ 17, 19, 20, 21, 22, 23 og 24. Trafikk og støy er viktige spørsmål i dette planforslaget. Kommunedirektøren vurderer disse tema først. Deretter vurderes de andre temaene i samme rekkefølge som planprogrammet beskriver.

### 10.3 Trafikk

Siden atkomst til Velleskogen ikke ble fastlagt i kommuneplanen 2014-2026, ble atkomstalternativer tidlig lagt frem i regionalt planforum. Se figur nr. 6 i vedlegg illustrasjoner. I møtet 08.02.2018 var Statens vegvesen, Vestfold fylkeskommune, Fylkesmannen, forslagsstiller og kommunen representert. Det ble drøftet tre alternative tilknytninger til fylkesveinettet: (A) atkomst fra Eikveien via Peer Gynts vei med nytt kryss dvs. rundkjøring eller (B) alternativt til Eikveien via ny samlevei gjennom Byskogen nord til nytt kryss Eikveien/Gressbanen, og (C) atkomst fra Velleveien ned fra Velleskogen i syd ved området Velleveien 10 og 12 eller lenger nord, rett øst for planområdet. Møtet konkluderte med at det knytter seg ulike regionale og nasjonale hensyn til de ulike atkomstløsningene som ble skissert for boligområdet «Velleskogen». (Møtereferat ligger vedlagt dette saksfremlegget.)

Arealplanavdelingen oppsummerte i møtet at det er lite ønskelig å splitte opp skogs- og turområdene i Byskogen nord. Arealplanavdelingen så også at atkomst i Peer Gynts vei vil være belastende for eksisterende boliger langs med veien. Alt. Peer Gynts vei skissert med en rundkjøring i krysset Peer Gynts vei/Eikveien ble oppfattet av Vegvesenet som en dårlig løsning da det allerede er kaotisk i

dette området. I tillegg har Peer Gynts vei en ugunstig stigning inn mot fylkesveien (fv. 3116). Alt. atkomst opp fra Velleveien (fv 3106) ville betinge store opprustninger av Velleveien; videreføring av gang- og sykkelvei frem til ny avkjørsel samt breddeutvidelse til en tofelts vei. Velleveien ligger på vanskelig byggegrunn. Vegvesenet mente også at det må vurderes rekkefølgekrav knyttet til rundkjøringene som er regulert i områdeplan for Kilen nordvest. Vegvesenet var klare på at atkomst fra Velleveien vil *kun* fungere i kombinasjon med Peer Gynts vei, da lokalsenteret ligger på Eik. Det må antas at beboerne i det nye boligområdet skal ferdes daglig mot Eik.

#### 10.4 KU - Vei/atkomstalternativer

Med bakgrunn i det som kom frem i regionalt planforum utarbeidet forslagstiller videre alternative løsninger for både mulig tilknytning til Eikveien og Velleveien. Planprogrammet som lå ute til offentlig ettersyn, viste seks alternativer til veiløsninger for byggeområdet. Kommunedirektøren anbefalte i sitt saksfremlegg til planprogrammet at alternativ 4 og 5 ikke skulle utredes videre, og det ble vedtatt at utredningen skulle begrenses til alternativ 1,2,3 og 6 samt delt atkomstløsning alt. 6B. Alt. 4 og 5 som ville innebære nedbygging av Byskogen nord, ble tatt ut fordi fylkeskommunen varslet innsigelse dersom disse ble valgt. Se figur nr. 7 i vedlegg illustrasjoner. KU er utarbeidet for *280 boenheter*. I samråd med Arealplanavdelingen ble det bestemt at temautredning og KU for trafikk og miljø ikke skulle revideres etter reduksjonen ned til 210 boliger. Situasjonen etter reduksjonen av byggeområdene og antall boenheter vil *ikke få mer negative konsekvenser* med de temaene som er utredet. I KU går det frem at veialternativ 2 Peer Gynts vei er totalt sett best med hensyn til trafiksikkerhet, transportarbeid og utslipp. Forslagsstiller har levert et notat av hva reduksjon i trafikkallene, basert på 210 boliger, medfører (Asplan Viak 21.06.2023.) for veialternativ 2; *Opprusting av Peer Gynts vei.* .

I planforslaget er KU for vei vurdert etter:

- Trafikkavvikling mot nærmeste hovedvei (basert på avviklingsberegninger)
- Personskadeulykker i kryss (risiko i kryss inn mot overordnet veinett)
- Biltilgjengelighet (reisetid til utvalgte reiserelasjoner; E18, Tønsberg sentrum og nærområdet)
- Årlig transportarbeid og utslipp (kjøretøykilometer og utslipp CO2)
- Veitrafikkstøyt (konsekvenser for eksisterende bebyggelse inkl. uteoppholdsarealer)
- Gjennomfartstrafikk i boligveier,
- Kollektivtrafikk
- Fotgjengere og syklist (fremkommelighet trygghet).

I KU er nyskapt trafikk, tillegg av 280 boliger, lagt ut i veinettet på toppen av dagens trafikksituasjon fremskredet med en generell vekst på 5% i hovedveinettet frem mot 2030. Utbygging med nye boliger antas å kunne realiseres i løpet ca. 8-10 år eller mer. Forslagsstiller har lagt til grunn at det vil bidra til rundt 1850 daglige personreiser (voksnes reiser, sum tur/retur), herav 1050 bilturer (regnet ut fra 280 boliger). Det tilsvarer et turproduksjonstall på 3,75 bilturer pr. bolig pr. døgn. Utbyggingen vil dessuten bidra til 680 flere turer til fots og på sykkel, herunder turer til og fra holdeplassene i Eikveien. I tillegg kommer barnas turer til fots til og fra skole, barnehage og i fritiden, reiser som ikke fanges opp av de ordinære reisevaneundersøkelsene. Gang- og sykkelreiser vil i hovedsak fordele seg i det lokale veinettet på Eik og mot Eikveien. I veialternativene 6 og 6B må en forvente økt sykkeltrafikk i retning Kilen via Velleveien, på bekostning av Eikveien. Se figur/tabell nr. 8 KU-vei i vedlegg illustrasjoner.

Kort oppsummert om alternativene i KU:

Alt. 1 *Samlevei mot Gressbanen (vest)*. Peer Gynts vei stenges i krysset med Eikveien. Ny samlevei føres fra Peer Gynts vei rett øst for krysset med Eikveien, på linje med Jonas Lies vei, mot Gressbanen. Den nye veien knyttes til Eikveien med nytt t-kryss. Separat GS- vei anlegges. Veiarealene vil ta naturmark i Byskogen nord og berøre kulturminner.

Alt. 2 *Opprusting av Peer Gynts vei*. Peer Gynts vei opprettholdes med eksisterende kryss med Eikveien, men legges om til t-kryss (kun betjene Peer Gynts vei/Eikveien). Stigning i bakken i Peer Gynts vei opp mot krysset slakes ut. Et nytt t-kryss i Eikveien anlegges, ca. 80 m lenger syd for dagens kryss. Seks eneboliger som ligger vest for Eikveien får med det endret avkjørsel. Skolebusser som skal til Greveskogen vgs., får egen avkjørsel ca 200 m fra dagens kryss.

På nordsiden av Peer Gynts vei anlegges fortau/GS-vei. Hensyn til ny støybelastning langs med Peer Gynts vei for eksisterende boliger er vurdert i avsnittet Trafikkstøy. Det nye boligfeltet vil bidra til 790 bilturer (ÅDT) for 210 boliger.

Alt. 3 *Samlevei mot Gressbanen (øst)*.Krysset Peer Gynts vei/Eikveien stenges. Ny samlevei føres fra Peer Gynts vei øst for Asbjørnsens vei mot Gressbanen langs med boligrekke syd for Brands vei. Den nye veien knyttes til Eikveien med nytt t-kryss. Separat GS- vei anlegges. Veiarealene vil ta naturmark i Byskogen nord og berøre kulturminner..

Alt. 6 *Samlevei mot Velleveien*. Ny samlevei med fortau anlegges ned mot Velleveien der det anlegges et t-kryss. Siden terrenget er bratt i skråningen, vil fortau få en stigning (7% dvs. 1:15) som mangler mye for å oppnå universell utforming; akseptable stigningsforhold for myke trafikanter.

Alt. 6B delt atkomstløsning mellom øst og vest; Peer Gynts slik den er i dag uten utbedringer i kombinasjon med alt. 6.

Forslagsstiller oppsummerer KU for atkomst i planbeskrivelsen: *“Av de foreslåtte veialternativene peker alternativ 2 seg ut som det beste alternativet med hensyn til trafiksikkerhet, transportarbeid og utslipp. Planforslaget innebærer opprustning av Peer Gynts vei med fortau og utbedring av kryss og holdeplasser i Eikveien.”* Kommunedirektøren støtter konklusjonen i KU med at alternativ 2 er best fordi det nye boligområdet vil få naturlig tilhørighet til Eik lokalsenter som har kollektivnett, skole, barnehage, nærbutikker og andre mål i hverdagen. Se tabell figur 8 KU-utredning valg av atkomst. Alt. 1 og 3 innebærer at naturmark og kulturminner i Byskogen nord berøres. Alternativene kommer ikke best ut på trafikkavvikling og utslipp. Alternativ løsning 6 B innebærer at atkomst fra Velleveien etableres i kombinasjon med ingen utbedring av Peer Gynts vei. En slik løsning vil gi uavklarte trafikkavvikling for nærmiljøet på Eik. Forslagsstiller har rangert alternativ 6; Samlevei mot Velleveien som det dårligste alternativ (rangering verdi 4, der 1 er beste alternativ og 4 er det dårligste).

Kommunedirektøren vurderer at Peer Gynts vei peker seg ut som det beste atkomstalternativet:

- Eikveien (fv 3116), er en fullverdig to felts vei, har GS-vei på østre og vestre side og har meget god kollektivdekning. (GS-vei på vestre side som er sammenhengende helt fra Syrbekkveien i nord, stopper etter krysset med Peer Gynts vei.) Den legger best opp til grønn mobilitet; gange og mye bruk av sykkel og kollektiv. Bilbruk reduseres. Eksisterende veinett benyttes, og verner dyrka mark og natur.
- Alt. 2 er snarste kjørevei til lokale målpunkter på Eik, ca. 3 minutter til Eiktoppen noe som innebærer laveste CO2 utslipp. Alt. 2 har også god tilgjengelighet til sentrum og riksvei (E18).
- Kommunedirektøren ser at belastningen på bomiljøet lokalt på Eik øker, men det forutsettes at Peer Gynts vei rustes opp for å styrke trafiksikkert med fortau. Utbedret t-kryss med Eikveien og ny plassering av bussholdeplass er vurdert til å kunne håndtere 210 nye boliger. Ombygging av x- krysset Peer Gynts vei/Eikveien vil minske faren for trafikkulykker for myke trafikanter. Dette krysset har per i dag høyere risiko for ulykker enn andre kryss i Tønsberg som det er relevant å sammenligne med. De avbøtende tiltakene er en klar forutsetning for å velge Peer Gynts vei. Noen boliger langs med Peer Gynts vei er i dag belastet med støy. Forslag om etablering av støygjerdar vil beskytte mot eksisterende og nyskapt trafikkstøy. Peer Gynts vei vil bli den klart foretrukne atkomst siden den skal rustes opp.
- Tidlig i planprosessen, i 2018, hadde Tønsberg kommune føringer på at utbyggingen med ulike boligtyper ville medføre 4 daglige bilturer per bolig. Dette ble hentet fra: Urban Analyse, rapport 50/2015; Reisevaner i Vestfoldbyen 2013/2014. Med en gjennomsnittlig

bilandel (som sjåfør) på 58 % i Tønsberg, og 2,2 personer per husstand gir det ca. 3,9 daglige bilturer per husstand (omtrent middeltallet for Tønsberg). For 2023 har kommunen nye ikke offisielle tall på at biltrafikk faktisk er noe mindre. Mobildata hentet fra ny kilde, mobildata (Kunnskapsgrunnlaget i 2022 til ny kommuneplan) viser for Velleskogen/Eik området har 3,3 daglige bilturer per bolig etter reisemiddel per år for 1 bolig. De siste målingene viser at bilbruken er litt lavere enn det forslagsstiller har lagt inn i KU (3,75 daglige bilturer per bolig).

- Private eiendommer som ligger langs med Peer Gynts vei er nylig målt opp. Foreslått veiprofil med vei, fortau og grøfter viser at oppgradering av Peer Gynts vei lar seg gjennomføre med begrensede inngrep i private eiendommer. Kommunal eiendom, veiareal, har tilstrekkelig bredde fra eiendomsgrense til eiendomsgrense og er derfor egnet for veiutvidelse. Det er arealbesparende.

Kommunedirektøren fraråder Velleveien som atkomstalternativ. Det begrunnes med:

- Velleveien (fv 3106), er bare en 1,5 felts vei, har ikke GS-vei og har ikke kollektivdekning. Nærmeste GS-vei i Velleveien ligger ca. 650 m syd for foreslått anleggsvei der den skal ta opp til Velleskogen. Velleveien som atkomstvei, vil medføre mye bilbruk i det daglige med lange kjøreavstander til reisemål i nærmiljøet på Eik og dermed høyere CO2 utslipp, jf. KU. Velleveien som hovedatkomst, ville fremtvinge en delt løsning med atkomst også fra Peer Gynts vei grunnet naturlig tilhørighet til Eik lokalsenter. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hjemmel etter pbl. å kreve en både-og-løsning; opparbeidelse av atkomstvei fra både Velleveien og opprustning av Peer Gynts vei med ny kryssutforming med Eikveien.
- Atkomst fra Velleveien med oppgraderinger ville innebære at vesentlige arealer av dyrka mark i Slagendalen må omdisponeres til vei. Det strider imot klare målsettinger om jordvern i Tønsberg. Inngrep i privat eiendom ville bli omfattende.
- Siden terrenget er bratt i skråningen opptil Velleskogen, vil fortau få en stigning (7% dvs. 1:15). Det er for bratte stigninger over lang strekning til å kunne tilfredsstille god fremkommelighet og universell utforming for myke trafikanter. En atkomstvei ville skape store inngrep i naturmark og forringe åsen som ramme rundt nasjonalt viktig kulturlandskap i Slagendalen.
- Velleveien ligger i aktsomhetssone flomfare. Det innebærer risiko for at atkomst via Velleveien ikke kan benyttes i en flomsituasjon.

#### 10.4.1 Supplerende vurderinger av alternative atkomstveier

Planforslaget ble behandlet av utvalg for plan og bygg i sak 103/24 den 21.06.2024. Følgende vedtak ble fattet:

*Forslag til detaljregulering av Velleskogen, PlanID 3905 20170163, datert 03.05.2024, fremmes ikke. Peer Gynts vei vurderes til ikke å være en akseptabel atkomst da nyskapt trafikk fra 210 nye boliger vurderes til å ha for stor miljømessig belastning for de eksisterende boligene som ligger langs med veien og trafikkavviklingen mot/på Eikveien. Alternativ adkomst må utredes.*

Som følge av vedtaket har forslagsstiller vurdert adkomstene til boligområdet på nytt. Supplerende vurderinger kommer fram av "Trafikknotat Velleskogen østalternativet" utarbeidet av Malvåg Consulting og "Notat vedrørende utredning av alternativ kjøreadkomst" utarbeidet av plankonsulent ved Spir arkitekter. I tillegg og i samråd med forslagsstiller er alternativ atkomstløsning sendt til Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark med hensikt å få en tidlig avklaring av forhold som kunne innvirke på det videre planarbeidet.

Følgende vurderinger er gjort:

A - Retning vestover med tilkopling til Eikveien. Vurdert til ikke å være aktuelt for ytterligere utredninger på grunn av:

- Adkomst fra Eikveien i området nord for idrettsbanene - dvs. bruk av Jutulveien og lokalveienettet videre nordover, vil innebære miljømessig belastning for eksisterende boliger langs veien (lik Per Gynts vei)
- vesentlig inngrep i tilgrensende boligeiendommer for å etablere tilfredsstillende veibredde og fortau
- Konfliktfylt på grunn av at adkomstveien vil bli liggende tett opp til og / eller krysse områdene mellom Eik skole, Mortenåsen barnehage, idrettsanleggene og Eikhallen.

B - Retning nordover med tilkopling til Eikveien. Vurdert til ikke å være aktuelt for ytterligere utredninger på grunn av:

- Adkomst fra Eikveien nord for planområdet vil komme i konflikt med område båndlagt etter lov om kulturminner
- Innebærer omdisponering av relativt store arealer som i dag er fulldyrka jord i Slagendalen.

C - Retning sydoover med tilkopling til Eikveien eller Velleveien. Vurdert til ikke å være aktuelt for ytterligere utredninger på grunn av:

- Samtlige alternativer vil måtte benytte hele eller deler av Peer Gynts vei. Problemstillingen nevnt under pkt. A knyttet til for stor miljømessig belastning for eksisterende boliger langs veien, vil derfor også gjelde for disse adkomstalternativene.
- Ved varsel om oppstart av planarbeidet, varslet fylkeskommunen at det ville bli fremmet sak med innstilling om innsigelse dersom kommunen valgte et veialternativ som innebar nedbygging av Byskogen.

D - Retning østover med tilkopling til Velleveien. Vurdert til å være aktuelt for ytterligere utredninger på grunn av:

- Med bakgrunn i vurderingene av alternativene til ny alternativ kjøreadkomst retning vest, nord og syd (A, B og C), har forslagsstiller vurdert at det kun er alternativet med kjøreadkomst retning øst / Velleveien (D) som har vært aktuell å belyse ytterligere i forbindelse med vurdering av kjøreadkomst til utbyggingsområdet.

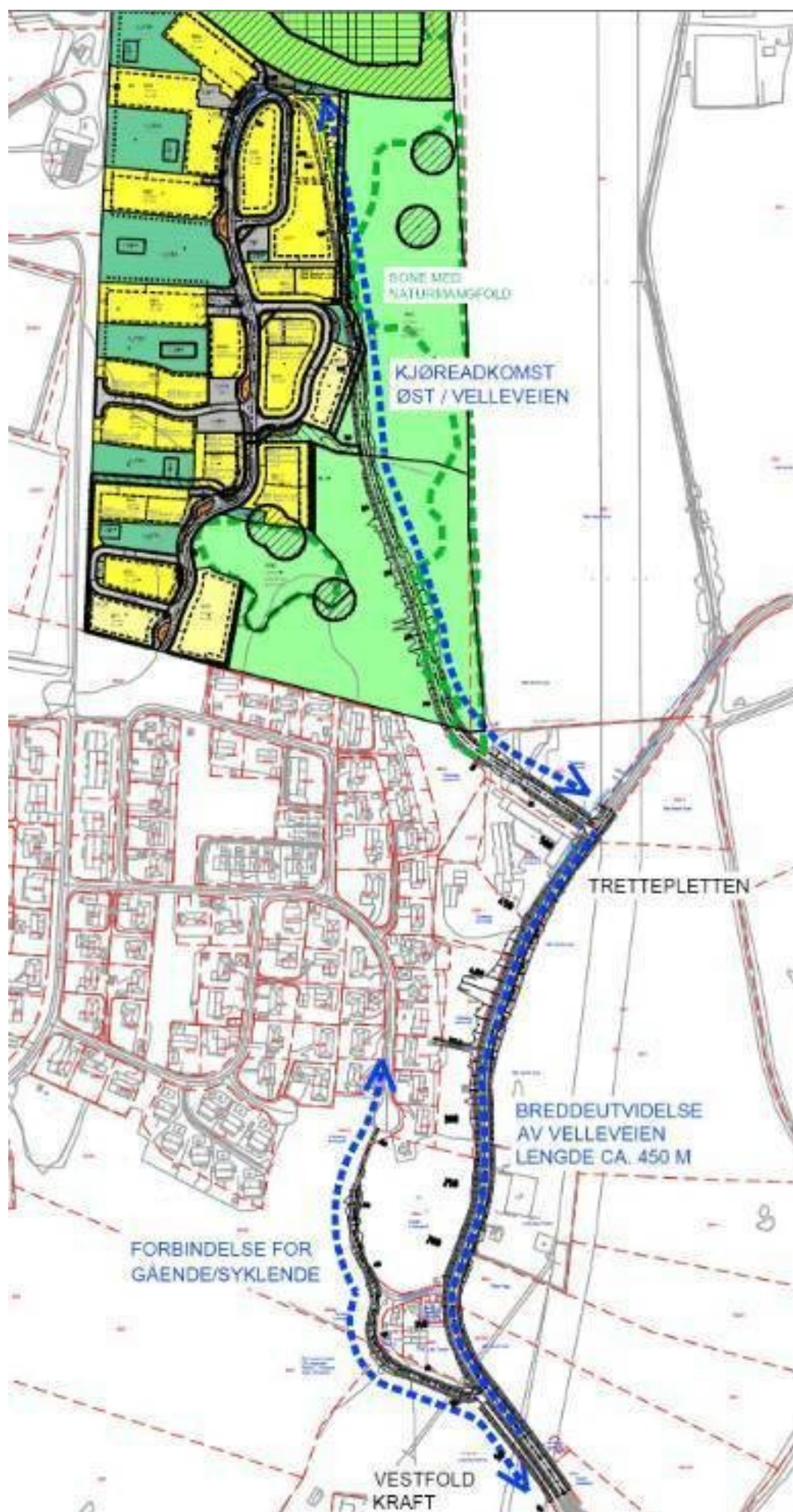
#### 4.4.2 Nærmere vurdering av adkomst retning øst, Velleveien

Vurderingen tar utgangspunkt i at det etableres ny avkjøring fra Velleveien via Trettepletten. Fra Trettepletten vil veien skrå seg nordover til den kobles på den planlagte internveien i nordre del av utbyggingsområdet. Veianlegget vil innebære noe fylling- og skjæringsutslag på deler av strekningen. I tillegg vil det være behov for breddeutvidelse av Velleveien. Foreslått veitrase kommer fram av kartutsnittet under. Det er også utarbeidet en illustrasjon som viser hvordan dette kan sees ut fra Slagendalen. Graden av eksponering vil bl.a. avhenge mengden av vegetasjon som vil bli beholdt mellom veien og tilgrensende jorde samt tiden på året (mengde løvverk).

Veigeometrien er konstruert som kjørevei uten gang- /sykkelvei. Bakgrunnen for dette er:

1. Stigningsforholdene på enkelte parti er brattere enn hva som er kravet i kommunens og vegvesenets veinormal for gang- / sykkelveier
2. Det er vurdert at det er få som vil gå/sykle fra Velleskogen og sørover i retning Kilen, da de fleste vil orientere seg vestover mot Eikveien. Potensialet for økt sykling langs Velleveien er derfor vurdert som begrenset

På grunn av nevnte punkter anbefaler forslagsstiller å eventuelt oppgradere eksisterende stiforbindelse for gående og syklende i forlengelsen av Herdis vei mot eksisterende gang- / sykkelvei ved Vestfold Kraft. Løsningen krever en opprusting av forbindelsen og en omlegging i søndre del og tilkopling til eksisterende gang-/sykkelvei som i dag ender ca. 80 m. lenger syd. Skissert gang og sykkelvei trase kommer fram av kartutsnittet under.



Figur 1: Planskisse som viser den vurderte løsningen til adkomst fra øst / Velleveien samt alternativ forbindelse for gående og syklende mellom søndre del av Herdis vei og eksisterende gang-/sykkelvei ved Vestfold Kraft.



Figur 2: Dronefoto med alternativ kjøreadkomst sett fra øst.

#### Trafikkavvikling på Kilen

Malvåg Consulting er engasjert av forslagsstiller for å utarbeide en trafikkanalyse ved utbygging av Velleskogen der adkomsten legges til Velleveien. I trafikknotatet er det beregnet at adkomstløsningen vil føre til en trafikkøkning på ca. 800 i ÅDT ved utbygging av 210 boenheter. I notatet anser de at økningen vil få liten betydning for trafikkavvikling på Kilen og at det ikke vil utløse behov for rundkjøring på Kilen. Trafikkanalyse "Trafikknotatet Velleskogen østalternativet" ligger vedlagt i saken.

#### Vegtrafikkstøy

Det er ikke gjennomført støyberegninger for boligbebyggelsen lang Velleveien og Slagenveien. Støykart fra Statens vegvesen viser at deler av bebyggelsen ved Velleveien 10 og 12 ligger i gul støysone, mot grense til rød sone. Langs den søndre delen mot Kilen er bebyggelsen i hovedsak skjermet, men en ca. 200 m lang strekning nær rundkjøringen er uskjermet. En trafikkøkning på ca. 800 kjøretøyturer per døgn vil gi økt støy på strekningen.

#### Uttalelse fra offentlige myndigheter på ny adkomst retning øst, Velleveien

##### **I brev datert 14.02.2025 skriver Vestfold fylkeskommune:**

*Fylkeskommunens foreløpige konklusjon:*

*Da boligområdet ikke lenger planlegges med vegadkomst opp mot Eik tettsted, endrer dette hovedpremisset for boligområdet. Plangrepet fører til at innbyggere i det fremtidige boligområdet må kjøre betydelige omveier (Klokkeåsen eller Kilen) for å bruke lokale nødvendige tjenester som skoler, barnehager eller butikker på Eik.*

*Å legge til rette for ca 210 boliger uten at det finnes en vegtilknytning til Eik vil etter fylkeskommunens vurdering være i klar strid med føringene gitt i RPBA. Vi vurderer at selv om det legges til rette for infrastruktur for gang- og sykkel opp mot Eik, vil bil være et viktig transportmiddel som må vurderes opp mot bærekraftig areal- og transportplanlegging.*

*På dette grunnlaget vil Vestfold fylkeskommune varsle at et høringsutkast med adkomstløsning mot Velleveien er i strid med RPBA og planforslaget vil måtte legges frem for politisk behandling med innstilling om innsigelse til fylkeskommunens faste utvalg for plansaker – fylkesutvalget.*

*Fylkeskommunen vil presisere at tidligere fremlagt planforslag med adkomst via Per Gynts vei, med kobling opp til Eikveien vurderes til å ikke være i strid med RPBA.»*

##### **I brev datert 09.04.2025 skriver Statsforvalteren i Vestfold og Telemark:**

Landbruk – varsel om nasjonale interesser:

Statsforvalteren viser bl.a. til revidert jordvernstrategi vedtatt av Stortinget sommeren 2023 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, hvor det står at regjeringen forventer at kommunene bidrar til å styrke jordvernet og at arealforvaltningen bidrar til å nå målet om redusert omdisponering av matjord i tråd med den nye jordvernstrategien. Statsforvalteren peker på at Vestfold-kommunene har et spesielt gunstig klima og god jordkvalitet, og har således et særlig ansvar for å ivareta arealer for matproduksjon. Dette ansvaret er også trukket frem i de nasjonale forventningene 2023-2027, hvor det står at «særlig i pressområder er det viktig å praktisere et strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksarealer blir bygd ned». I lys av de overnevnte føringene vil landbruksdirektøren kunne ha innsigelse til omdisponering av den fulldyrka jorda i forbindelse med etablering av gang- og sykkelstier ved veialternativ mot Velleveien i øst. Det legges vekt på at det her er vurdert som begrenset potensial for økning i antall syklende, da de fleste myke trafikanter heller vil benytte seg av eksisterende løsninger mot øst. Statsforvalteren ønsker også å understreke at det generelt skal svære mye til for at jordbruksareal skal kunne omdisponeres. I det videre planarbeidet må det klart komme frem hvilke alternativer som er vurdert, omfanget av dyrka mark som kan bli berørt, samt en vurdering av samfunnsnyttene til tiltaket opp mot verdien av å ta vare på matjorda. Statsforvalteren ønsker å understreke at dette er forhold som gjelder landbruksinteresser innenfor planområdet som helhet, og ikke kun atkomstvei mot øst slik det er etterspurt vurdering av i denne saken, herunder foreslått midlertidig anleggsvei.

Naturmangfold – varsel om nasjonale interesser:

Statsforvalteren viser til at planområdet ble kartlagt etter Miljødirektoratets intruks (NiN) i 2020. I forbindelse med kartleggingen ble det registrert flere naturtyper innenfor planområdet, herunder en forekomst av frisk lågurtedellaauvskog mot øst. Av oversendte tegninger fremgår det at veialternativet mot øst vil ligge svært tett på denne forekomsten, og stedvis berøre denne. Frisk lågurtedellaauvskog er vurdert til nær truet (NT) på den norske rødlista for naturtyper, og har sentral økosystemfunksjon. Statsforvalteren forventer at registrerte naturtyper av nasjonal interesse blir ivarettatt og sikret i det videre planarbeidet. Dette vil i utgangspunktet innebære at veien flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med naturtypelokaliteten. Videre bør arealet til naturtypen avsettes til grønt arealformål, samtidig som det avsettes en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) med tilhørende bestemmelser. Det må samtidig legges inn en tilstrekkelig buffersone mot naturtypelokaliteten, blant annet for å sikre naturtypens fremtidige utvikling og unngå behov for inngrep i naturtypen av sikkerhetsgrunner. Dersom naturtypen ikke blir tilstrekkelig ivarettatt i planarbeidet, vil dette kunne være grunnlag for innsigelse fra miljødirektøren.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:

I henhold til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet vedtatt 24.01.2025, skal planlegging bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur- og friluftsområder og karbonrike arealer. Retningslinjene skal også fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder.

I henhold til punkt 3.2 i retningslinjene skal boliger i byer og tettsteder lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes kvalitet, sikrer friområder, skaper møteplasser og bygger opp under sentrumsfunksjonene samt legger til rette for redusert transportbehov. Statsforvalteren forventer at kommunen legger retningslinjene til grunn ved sin arealplanlegging, herunder sikrer at disse er ivarettatt ved valg av atkomstløsning til det nye boligområdet. Statsforvalteren minner om at Tønsberg i henhold til de statlige planretningslinjene er en kommune i kategori 1, der kapittel 4 skal legges til grunn og der det skal veie ekstra tungt å sikre at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

#### 10.4.3 Forslagsstillers vurdering av alternativ adkomst retning øst, Velleveien

Forslagsstiller anser at adkomst via Velleveien (øst) er lite egnet og begrunner dette med:

- medfører inngrep i terreng og verdifulle naturtyper
- krever utvidelse av vei, gang- og sykkeløsninger og grunnerverv
- fører til tap av dyrket mark
- gir lengre kjøreavstand og økt transport/utslipp
- er i strid med regionale planføringer (RPBA)
- kan møte innsigelser fra fylkeskommune og Statsforvalter

Forslagstiller anser at adkomst via Peer Gynts vei er best egnet og begrunner dette med:

- bedre samsvar med overordnede planer og føringer
- er mindre konflikt med jordvern og naturverdier
- veiadkomsten kan forbedres med
  - gjennom å etablere fortau langs hele strekningen
  - bedre stigningsforholdene
  - gjennom ombygging av kryss ved Eikveien

Med bakgrunn i supplerende informasjon mener forslagsstiller at adkomst via Peer Gynts vei er den beste løsningen og ønsker å opprettholde adkomsten og at planforslaget legges fram for ny førstegangsbehandling.

#### 10.4.4 Kommunedirektørens vurdering av alternativ adkomst retning øst, Velleveien

I tråd med vedtaket har forslagsstiller supplert planforslaget med vurderinger av alternativ adkomst. Med bakgrunn i supplerende informasjon vurderer kommunedirektøren at adkomst via Velleveien er teknisk gjennomførbart. Siden løsningen ikke forutsetter bruk av Peer Gynts vei, vil den heller ikke medføre miljømessig belastning for eksisterende boliger langs denne veien eller påvirke trafikkavviklingen mot og på Eikveien. I så måte vil adkomst via Velleveien berøre færre boliger.

Samtidig er løsningen forbundet med flere ulemper og usikkerhetsmomenter. Det fremgår blant annet av supplerende utredninger at tiltaket vil medføre inngrep i terreng og berøre verdifulle naturtyper. Videre vil det være behov for breddeutvidelse av vei, samt etablering av gang- og sykkeløsning, noe som vil føre til tap av dyrkbar mark opp mot 2 daa avhengig av gang- og sykkelveiløsning. Adkomstalternativet innebærer også lengre kjøreavstand og derav økt transport og utslipp.

Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har varslet at det kan fremmes innsigelse, blant annet fordi adkomstløsningen kan være i strid med regionale planer for bærekraftig areal- og transportutvikling (RPBA), samt på grunn av berøring av verdifulle naturtyper og matjord.

Med bakgrunn i supplerende vurdering av alternativ adkomst retning øst, Velleveien anser kommunedirektøren at adkomsten via Peer Gyntsvei som den beste adkomstløsningen.

#### 10.4.5 Turproduksjon

Statens vegvesens håndbok V713 *Trafikkberegninger* angir turproduksjon for boliger i intervallet 2,5–5,0 bilturer per bolig per døgn. Hvilken turproduksjonen som legges til grunn for trafikkberegninger fastsettes utfra en trafikkfaglig, skjønnsmessig vurdering i den enkelte plansak og vil variere avhengig av en rekke faktorer, herunder bebyggelsestetthet, avstand til sentrum, kollektivtilbud samt tilrettelegging for gange og sykling.

Planområdet har en sentral beliggenhet med god tilgjengelighet til viktige funksjoner som dagligvarehandel/lokalsenter, kollektivakse med hyppige avganger, skole og idrettsanlegg. I tillegg vil hovedtyngden av boligene bestå av lavblokker og rekkehus, hvilket ofte er forbundet med noe lavere bilbruk enn tradisjonell småhusbebyggelse. Samlet sett gir dette gode forutsetninger for en noe begrenset bilbruk og mer bruk av gange, sykling og kollektivtransport.

Det vises også til kunnskapsgrunnlaget utarbeidet i forbindelse med gjeldende kommuneplan. Basert på analyser av mobildata er turproduksjonen i Eik/Velleskogen-området estimert til å ha om lag 3,3

bilturer per bolig per døgn. En nært forestående etablering av bomring forventes å kunne påvirke reisemiddelvalget i retning av lavere bilbruk i en fremtidig situasjon.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at en turproduksjon på 3,75 turer per boenhet per døgn som er lagt til grunn for trafikkutredningen i denne konkrete saken gir et robust grunnlag for beregning av trafikkmengden. Det vurderes som mer sannsynlig at den faktiske turproduksjonen fra et ferdig utbygd område vil kunne utvikle seg til å bli lavere, snarere enn høyere enn det som er lagt til grunn i beregningen.

### 10.5 Støy

I kommuneplanens bestemmelser 2023-2035 er gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/21 fra departementet lagt til grunn. Krav til beskyttelse mot støy gjelder både for eksisterende og nye boliger. I avsnitt 5.2.1 i T-1442/2021 Nye samferdselsanlegg, om støy langs med veier, står det: *«Med nye anlegg menes helt nye anlegg, samt alle tiltak på eksisterende anlegg som øker støynivået med 3 dB eller mer. Ambisjonene bør være å sikre tilfredsstillende støyforhold på hele eiendommen og fasaden. Skjerming ved støykilden bør derfor være et prioritert avbøtende tiltak.»* Den anerkjente beregningsmetoden av støyøkning som ligger til grunn i T-1442/2021 viser at det skal betydelig økning i trafikkmengde til før det gir seg utslag som merkbar endring i støynivå for mennesker. Først ved 2-3 dB økning er det merkbart. I hvit støysone (mindre enn 55,0 dB), stille område, er det ikke nødvendig med avbøtende tiltak. Gul støysone (55,0-60 dB) er en vurderingssone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold med nødvendige avbøtende tiltak. Lden brukes i regelverket og er en betegnelse for gjennomsnittsstøy gjennom døgnet. To støyutredninger er utarbeidet av Asplan Viak datert 11.09.2023 til planforslaget med 210 boliger. Den ene omfatter støymessige konsekvenser for planlagte boliger innenfor utbyggingsområde, C01, med 210 boliger. Den andre omfatter konsekvenser for eksisterende boliger som ligger ved utbyggingsområdet langs med Peer Gynts vei etter endt utbygging. I tillegg er det utarbeidet en støyvurdering av 15.09.2023 fra Akustikk konsult AS av støy fra idrettsbanene på nye boliger. Tidligere er det utarbeidet støyrapporter for 280 boliger for de ulike atkomstalternativene som inngår i oppsummering av KU.

#### 10.5.1 Støy, eksisterende boliger i Peer Gynts vei

Forslagsstiller har utarbeidet støysonekart. Målinger av *dagens støynivå* målt 1,5 meter over terreng viser høyest støybelastning for boliger nærmest Eikveien i Peer Gynts vei; to boliger har nivå på fasade over 55 dB (delstrekning 1, høyest belastning), tre boliger har nivå opp mot 55 dB (delstrekning 2) og 23 boliger har kun utearealer ut mot vei over 55dB med høyeste nivå 57 dB i eiendomsgrense og ingen overskridelse på fasade (delstrekning 3, lavest belastning).

Gjennomgangstrafikk for de neste 10-20 årene med 210 boliger, 3,75 bilturer per døgn og hastighet 30 km/t er lagt til grunn for de fremtidige beregningene. De viser at flere boliger havner i gul støysone enn dagens situasjon. Se figur nr. 9 i vedlegg illustrasjoner. Det medfører dog moderate nivåer innenfor gul støysone Lden 58-59 dB. Forslagsstiller tilbyr å beskytte disse boligene med en lav støyskjerm, og den skal sikre tilfredsstillende lydnivå innendørs, tilgang til stille uteoppholdsareal lavere enn 55 dB og stille side foran vindu i 1. etasje (under Lden 55 dB). *Det foreslås å tilby støytiltak på delstrekning 1 og 2 med støyskjerm med høyde 1,2 m, et tett lavt støygjerde. Delstrekning 1 og 2 omfatter til sammen 24 boliger.* Skjermingshøyden er også begrunnet med målsetting om å beholde Peer Gynts vei sitt preg av å være en småskala boligvei. Det foreslås derfor tett, lavt støygjerde med høyde 1,2 m som avbøtende tiltak for skjerming på *begge sider* av Peer Gynts vei der ny støybelastning vil medføre gul støysone. Gjerdene i delstrekning 1 og 2 utgjør til sammen 9 lengder/strekninger med støygjerder. Unntaksvis for ett par boliger der Peer Gynts vei skal heves, så vil det være behov for også å heve høyden på skjermen for deler av strekningen. For 3 boliger langs delstrekning 2, se figur nr. 9, vil det bli støyoverskridelse, over kravet for stille side (oppunder 57 og 58 dB) på vindu i 2. etasje ut mot veien. Derfor foreslås å tilby lydreduserende vindu for soverom i 2. etasje for disse 3 boligene. Støygjerdet foreslås plassert så nær støykilden som mulig dvs. langs med nytt fortau på nordsiden av Peer Gynts vei og i grenseområdet (utenfor veigrøft) ved

eiendomsgrense for boliger som ligger på sydsiden av Peer Gynts vei. Veiprofilets bredde med vei, nytt fortau og grøft gjør at det vil være liten bredde for både snøopplag og støyskjerm på kommunal grunn langs med en del av boligeiendommene. Det er også nødvendig å forlenge skjerming inn på privat grunn der støyen slipper inn fra sidene, for noen eiendommer. I sum betyr dette at støyskjermene bør plasseres *på privat side av eiendomsgrense* mot kommunal grunn. I forslag til plankart er det lagt inn en hensynssone for infrastruktur langs begge sider av veien som tilsvarer sonen hvor støygjerdet foreslås plassert.

Kommunedirektøren har vurdert tiltakene. Beregningene og vurderingene/konsekvensene er godt utredet og tilfredsstillende kommuneplanens krav og T-1442/2021. Kommunedirektøren samtykker med forslagsstiller og anbefaler at det er boligene i delstrekning 1 og 2 som bør skjermes. Forslagsstiller foreslår at støygjerde og lydreduserende vindu *er frivillige tiltak*. Kommunedirektøren anbefaler at hensynet til støyskjerming for de eksisterende boligene er tungtveiende og anbefaler at de *skal beskyttes*. Det begrunnes med eksempelvis at en eller flere nåværende grunneiere kanskje kan velge å avstå fra tilbudet om støyskjerming. Dermed vil den eiendommen det gjelder ha en uskjermet situasjon i årene fremover og skape uforutsigbarhet for eventuelt nye grunneiere. Naboer til de som velger å avstå fra tilbud om skjerm, vil dessuten få noe mer lekkasje av støy inn fra sidene og naboens skjerm må eventuelt forlenges/utvides noe. Planforslaget bør ivareta dette hensynet sterkere etter kommunedirektørens vurdering. Dersom noen grunneiere velger å avstå fra skjerming, bør endelig vedtatt plan derfor legge til rette for at det *skal plasseres* skjerm på privat side av eiendomsgrense. Det er en anbefaling for å sikre at et så viktig avbøtende tiltak realiseres av helsemessige grunner, et samfunnshensyn. Dersom grunneiere tar imot tilbud om støygjerde, slik forslagsstiller foreslår, vil det bli en rask løsning på spørsmålet. Dersom grunneiere ikke ønsker å ta i mot tilbudet, mener kommunedirektøren det bør vurderes at det kreves støyskjerming i en *skal-formulering*. Det kan derfor være behov for å drøfte ekspropriasjon for å gjennomføre reguleringsplanen som en mulighet. Dette vil i så fall omfatte en rettighet til å plassere skjerm, ikke til erverv av eiendom. Før reguleringsplanen sluttbehandles, må det derfor tas stilling til om det foreligger en overvekt av samfunnsinteresser for å gjennomføre tiltaket på privat eiendom, jf. ervervsloven § 2. Kommunedirektøren anbefaler videre drøfting av spørsmål om mulighet for ekspropriasjon fram mot sluttbehandling av planforslaget. *Tilbud* om støyskjerming av eksisterende boliger går frem av forslag § 3.3.

#### 10.5.2 Støy, nye foreslåtte boliger i utbyggingsområde C01

Det er i støyberegningene lagt til grunn år 2043 med en turproduksjon på 3,75 bilturer per døgn per bolig og fartsbegrensning på 30 km/t. Beregningene viser at en liten andel av uteoppholdsarealer tilhørende nye boliger blir liggende i gul støysonen (Lden 55-65), mens godt over 60% av uteoppholdsarealene har samlet støynivå under Lden 55dB. Dermed vil det ikke være krav til skjerming av uteoppholdsarealene jf. krav i kommuneplanens bestemmelser og T-1442/2021. Siden alle boligene ligger i avstand på oppimot 15 m fra senter vei, vil støynivå målt på husfasadene ligge under Lden 55 dB. Dermed kan vinduer for oppholdsrom plasseres ut mot fasadevegger mot støyutsatt vei med lufting til stille side uten at det er krav til fasadetiltak. Forslag til bestemmelser § 3.3 tilfredsstillende kommuneplanens krav. Kommunedirektøren vurderer at støyutredningen er robust og gir et godt grunnlag for vurdering av konsekvenser for boliger og behov for avbøtende tiltak.

#### 10.5.3 Støy fra banene i vest på nye boliger

Forslagsstiller har levert en rapport på beregninger på nye boliger, utarbeidet av Akustikk-konsult AS for forslagsstiller av 15.09.2023. Rapporten konkluderer med at det ikke vil være behov for tiltak for å dempe støy fra ballaktivitet. Beregningene viser at det trolig ikke vil være noe overskridelser av grenseverdier ved nye bygg på planområdet fra generell ballbruk på idrettsområdet. Mest sjenerende støy vil trolig være stemmebruk fra spillere/publikum. Bruk av høyttaleranlegg 1-2 ganger i året anses ikke å utgjøre en støybelastning for naboer. Kommunedirektøren viser til veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg utgitt av Helsedirektoratet. Grense for tiltak er her satt når støyen er 60 dB eller mer på husfasader. Beregningene som er gjort tilfredsstillende metode/krav i veilederen. Beregningene viser at det vil ligge støy opp fra 53 dB opp mot 60 dB på

husfasader og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren vurderer det ikke er nødvendig å kreve spesielle tiltak mot banestøy. Byggegrenser i plankartet sikrer at støyforhold på fasader på boligene blir tilfredsstillende. Kommunedirektøren har ingen tilføyelser.

## 10.6 Landbruk

Utbyggingsområdet grenser til LNFR, fulldyrkede jorder, i øst. Planprogrammet setter krav jf. kommuneplan § 1.19.5 (henvisning til tidligere versjon av kommuneplanens arealdel) at det ved omdisponering av areal over 10 daa skal utredes hvordan tap av matjord kompenseres med nydyrking. Konfliktpotensial mellom nye boliger og jordbruksdrift skal vurderes og avbøtende tiltak beskrives. Utbyggingsområdet, C01, inneholder *svært lite* dyrkbar jord (kilde NIBIO). Jorda foreslås mellomlagret inne på området og skal videre brukes i de planlagte grøntområdene i det nye boligområdet. Tidlig i prosessen la forslagstiller frem dette forslaget, og kommuneadministrasjonen hadde ingen merknader. Det ble derfor avtalt at det ikke skulle utarbeides en landbruksfaglig utredning i etterkant av vedtaket av planprogrammet. Matjordplan for de arealene som beslaglegges til midlertidig anleggsvei over en del av fulldyrkede jorder i øst er utarbeidet av forslagstiller. Planen er godkjent av ansvarlige i kommunen, og den ligger som vedlegg til planforslaget. Matjorda tilbakeføres til det samme jordet etter ferdig utbygging. Skråningene ned mot jordene foreslås regulert til naturområde, og det vil bli store avstander, varierende fra ca. 90 til 115 m mellom boliger og jordene. KU vurderer derfor at konflikt med jordbruksdrift, støy fra maskiner, støv og lukt, er å anse som ubetydelig. Avbøtende tiltak er ikke nødvendig. Overvann (mengde og hastighet) fra det nye boligområdet skal ikke øke ned mot jordene og videre påslipp i Vellebekken. Dette er ivarettatt i kommunalteknisk plan (se eget avsnitt). Kommunedirektøren vurderer at KU for landbruk er tilfredsstillende og har ingen tilføyelser. Nødvendige krav er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

## 10.7 Friluftsliv

I planprogrammet er det krav til at kunnskap oppdateres ved at friluftsliv registreres og kartlegges samt at muligheter for tilknytning til eksisterende stiforbindelser vurderes. Krav til metode er bruk av anerkjent metode for barnetråkk. Forslagstiller har brukt flyfoto fra ulike år, orienteringskart over Eik, kommunens temakart over friluftsliv samt kartlegging av barns bruk av nærmiljøet på Eik. Det er registrert stier/bålplasser/områder som tydelig er i bruk. Informasjonen er nedfelt i temakart og deretter innarbeidet i anbefalingskartet til KU. Stinettet går i hovedsak i retning nord/syd gjennom utbyggingsområdet og knytter seg til eksisterende boligområder og banene utenfor. Bebyggelse i planforslaget nærmest banene foreslås å henvende seg vestvendt. Det legger til rette for at mennesker i nærmiljøet som beveger seg på GS-vei langs med banene inviteres inn i området. Foreslått veinett går i retning nord/syd og opprettholder dermed dagens retning på stinettet. Kommunedirektøren vurderer at eksisterende bevegeleselslinjer vil bli opprettholdt.

## 10.8 Barn og unges interesser

Temaet overlapper delvis med det forrige avsnittet Friluftsliv. Datagrunnlag er beskrevet der. Planprogrammet krever at kunnskap om barn og unges bruk av området oppdateres. Firmaet G. Gulliksen innhentet barnetråkkregistreringer med tre klasser på 6. trinn på Eik skole. Kartleggingen har resultert i en rapport «Mitt nærmiljø» med temakart. Kartleggingen omfatter skoleveier, hvor barn bruker fritiden og hvilke steder som oppleves som positive og negative. De fleste går og sykler til skolen, veinettet på Eik og stiene i Velleskogen oppleves i all hovedsak som trygge. Det er ikke store avstander til mål i hverdagen. I fritiden bruker barn banene på Eik og skolens utearealer eller er flittig på besøk hjemme hos hverandre. Kommunedirektøren vurderer at anerkjent metode er brukt, og kartleggingen er god. Forslagsstiller vurderer i KU at det nye boligprosjektet ikke vil forringe barn og unges bruk av området, men heller tilrettelegge for bedret trafiksikkerhet og tilgjengelighet tilknyttet Peer Gynts vei og eksisterende stinett/ GS-vei langs med banene. Bevegeleselslinjene som er der, styrkes. Nye lekeplasser skal opparbeides, og de vil også kunne brukes av barn fra nærmiljøet. De områdene som er mest brukt; bålplasser, lysninger i skogen reguleres til grønne formål og bevares. Kommunedirektøren anbefaler løsningene. Det vurderes slik forslagstiller gjør, at det *ikke* er nødvendig å skaffe erstatningsareal for de arealene i skogen som er i dag er i bruk til lek. RPR barn og

unge pkt. 5d setter krav til at det skal skaffes erstatningsareal der eksisterende lekeareal forsvinner ved omdisponering av arealet. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er nødvendig slik planforslaget er utformet og har ingen tilføyelser.

## 10.9 Landskap

Slagendalen er nasjonalt viktig kulturlandskap; sammenhengen mellom Oseberghaugen, landskapet og kulturminner har nasjonal verdi. Kulturlandskapet har hensynssone (H570) i kommuneplanen. Velleskogen, utbyggingsområde C01, grenser inntil hensynssonen. I kommuneplanen og i planprogrammet er det satt krav til at det skal utarbeides illustrasjonsmateriale for hvordan planforslaget påvirker hensynet til Slagendalen. Planprogrammet setter også krav til utredning av solanalyse og analyse av Eik-områdets bygningstypologi. Visuelle hensyn er vist i planforslagets illustrasjonshefte for 210 boliger med 3D illustrasjoner og solanalyse. Heftet er vedlagt dette saksfremlegget. Hensyn til landskap, natur, landbruk og eksisterende boligmiljø var sentrale tema som gjorde at kommunedirektøren anbefalte at planforslag med 280 boliger fra 2022 ble nedskalert. Det rådet fulgte forslagsstiller.

Planforslaget har bakgrunn i anbefalingskartet som viser hvilke arealer som bør vernes og hvilke områder som er egnet for utbygging. I anbefalingskartet viser grønn farge naturmark som bør bevares og oker farge viser forslag til plassering av bebyggelse. Siktlinjer er vist med grønne piler. Kommunedirektøren viser til anbefalingskartet sammenstilt med forslag til plankart. Se figur nr. 10 i vedlegg illustrasjoner. Kommunedirektøren vurderer at plassering og omfang av bebyggelse har etterkommet de hensyn som kommuneplanen krever. Anbefalingene er å bevare arealer med naturmangfold, naturtyper i sør og øst og buffer mot landbruk og Slagendalen i øst. Det legges til rette for grønne tun mellom boligene som er åpne for tverrforbindelser fra idrettsbanene og GS-vei langs med disse. Bygningstypologi skal tilpasses topografi og bebyggelse på Eik. Flate partier i vest foreslås i hovedsak med leilighetsbygg mens det anbefales mindre småhusbebyggelse lenger ut mot skråningene i øst. Kommunedirektøren vurderer at konsekvensene for landskapet er godt utredet. Bebyggelsen, 210 boliger, med moderate byggehøyder er plassert lengst bort fra skråningene mot Slagendalen. Andre viktige landskapshensyn som omfatter hensyn til automatiske fredete kulturminner, utsyn til Slagendalen og stier/plasser er ivaretatt. Bebyggelsen er godt innpasset i landskapet og kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

### Kulturminner og kulturmiljø

I henhold til planprogrammet skal KU omfatte registreringer av kulturminner og klargjøring av hvordan utbygging må ta hensyn til dem. Bakgrunnsdata er Riksantikvarens offisielle database Askeladden og Tønsberg kommunes temakart som begge har avmerket kulturminner i området. Det er utarbeidet tre rapporter knyttet til planforslaget; Kulturarv i VTFK gjennomførte arkeologiske registreringer av byggeområde, C01, i 2017 (rapport av 07.02.2017), Kulturarv gjennomførte deretter ny registrering i 2018 over veialternativene og NIKU (Norsk institutt for kulturminneforskning) gjennomførte registreringer i 2020 (19.12.2020) over nyere tids kulturminner av tørrmurte steingjerder mellom Eikveien og innkjøring til Greveskogen vgs. Slagendalen er rik på kulturminner, og Oseberghaugen ligger i ensom majestet sentralt og lavt i terrenget. I skråningene og i kanter er mange forhistoriske kulturminner, især fra jernalder. De eldste kulturminnene, faste spor etter mennesker fra før 1537, er direkte fredet etter kulturminneloven. Kulturarv gjennomførte kontrollregistreringer basert på Riksantikvarens database, Askeladden. Det er automatisk fredete kulturminner nord i planområdet. Kontrollregistreringene viste at det registrerte gårdsanlegget omfatter noe større areal enn det som er registrert tidligere. Grensene er derfor utvidet. I tråd med anbefalingene fra Kulturarv er disse kulturminnene som tilsvarer lokalitet ID105991, foreslått regulert til LNFR- område, friluftsmål med båndlegging (H730) etter lov om kulturminner. Utenfor båndleggingssonen foreslås regulert inn en hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) som buffersone omkring båndleggingssonen. Sonen er identisk med grenser anbefalt fra Kulturarv begrunnet med viktige landskapshensyn til Slagendalen. Sonene er ivaretatt i plankart og bestemmelser §§ 8.5 og 8.6. I dialog med Kulturarv anbefales ikke inngjerding eller lignende begrensning i bruken av arealene av kulturminnene. Arealene kan brukes fritt som turområde. Det er

ikke gjort funn i øvrig del av utbyggingsområdet (C01). Tidligere registreringer i Askeladden er avskrevet (ID 139119) eller har endret status til ikke fredet (ID 232496, ID 139121 og ID 139120), dvs. forekomster som ikke er automatisk fredete kulturminner. Det er ikke funn av nyere tids kulturminner i C01. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til automatisk fredete kulturminner er godt ivaretatt i utbyggingsområdet, C01, av planforslaget. Hensyn er ivaretatt i plankart og bestemmelser §§ 8.5 og 8.6.

Kulturarv gjennomførte registreringer utenfor C01 som mulig ville bli berørt av veialternativ 1, 2, 3, 5 og 6 med foreslått anleggsvei over jordet fra Velleveien. Ett automatisk fredet kulturminne ble registrert med beliggenhet delvis innenfor veialternativ for 1 og 3. Funn av fredet kulturminne ble også registrert i veialternativ 5 (Askeladden-ID 230863). Det var ingen funn i veialternativ 2 og 6. Etter offentlig ettersyn av planprogrammet ble det besluttet å ikke utrede 5 videre. Alternativ 5 kan ikke gjennomføres slik det er antydnet med vei uten at det fredete hulveissystemet fjernes, en prosess som ville være underlagt dispensasjon fra Riksantikvaren, noe Kulturarv frarådet. Nyere tids kulturminner som tørrmurte steingjerder utgjør karakteristiske trekk i kulturlandskapet i området på begge sider av Eikveien. Askeladden -ID 271692 er det viktigste og ligger øst for Eikveien i turområdet Byskogen nord. Steingjerdene utgjør den gamle grensen mellom Tønsberg og Sem kommuner. De er i dag ikke sammenhengende. Funnene i veialternativ 1 og 3 gjør at det ville være utfordrende å etablere veianlegg uten å komme i konflikt med både automatisk fredet og nyere tids kulturminner. Andre deler av steingjerdet er Askeladden -ID 275282-0, og det ligger på vestsiden av Eikveien ved innkjøring til Greveskogen vgs. Det kommer noe i konflikt med planforslagets forslag til ny T-kryssløsning mellom Peer Gynts vei og Eikveien. Foreslått avkjørsel til Greveskogen vgs. er forskjøvet sydover og berører dermed steingjerdet. NIKU ble derfor engasjert til å utarbeide en rapport for bevaring av nyere tids kulturminner. Det er en forenklet konsekvensutredning etter Statens vegvesens håndbok V712, for å registrere, verdisette og vurdere konsekvensene for steingjerdet. Steingjerdet fremstår i dag som fragmentert, noe skadet og har «middels verdi». Foreslåtte inngrep med kryssløsning har liten negativ konsekvens. Skadereduserende tiltak er reparasjon og restaurering. Jf. kommuneplanens § 16 skal ikke verdifulle kulturminner og kulturmiljø svekkes noe som betyr at også nyere tids kulturminner skal bevares, som blant annet steingjerder. I § 3.13 er det satt krav til både hensyn i byggefasen og konkrete restaurerende tiltak samt at plan for arbeidene skal utarbeides i samråd med grunneier (Jarlsberg hovedgård), veimyndighet og kommunen. Godkjent plan leveres til rammesøknad jf. § 10.2.

Generell stanse- og meldeplikt underveis i byggefasen for realisering av tiltak i planen ved funn av automatisk fredet kulturminne er ivaretatt i forslag § 3.6, jf. generelle krav i reguleringsplaner etter pålegg fra Riksantikvaren. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til kulturminner er tilstrekkelig ivaretatt og har ingen tilføyelser.

#### Naturmangfold

Hensyn til naturmangfold er konsekvensutredet jf. krav i planprogrammet. Vurderinger er gjort opp mot 0-alternativet som tilsvarende dagens situasjon i området. Utredningen omfatter alle arealer innenfor planforslagets plangrense. Influensområdet, påvirkning utenfor, lar seg ikke klart avgrense siden arealbruk som følger med et nytt boligområde på omgivelsene lar seg ikke eksakt beskrive. Tiltakets påvirkning på influensområdet er derfor avgrenset til nærliggende verdier som kan bli direkte påvirket. I henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 7 om «prinsipper for offentlig beslutningstaking» skal det synliggjøres hvordan prinsippene i §§ 8-12 er vurdert, er relevante og hvordan de er vektlagt i hver enkelt sak. Det gjelder; § 8 (kunnskapsgrunnlaget), § 9 (føre- var-prinsippet), § 10 (økosystemtilnærming, og samlet belastning), § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) og § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder). Store deler av de sentrale områdene og de nordlige områdene er hogd og er i en gjengroingsfase med bjørk, rogn, or og vierarter. Skogen utenfor disse flatene på platået i vest, domineres av furu, eik og rogn på grunnlendt mark. Det endrer seg raskt litt ned i skråningen mot Slagendalen der det blir svært artsrikt med ask, eik, spisslønn, hassel, alm, svartor, gran og bjørk. Turbruk preger området. Det er mange stier og tråkk. En overvannsledning er nylig anlagt fra sørvest og har gitt inngrepssår i marka.

Traseen er pukklagt. Midlertidig anleggsvei er foreslått i denne traseen, og den forutsettes fjernet og revegetert etter endt utbygging. Det er utført flere registreringer av planområdet først i 2017 og de siste i 2021. Det er levert to notater; Velleskogen, Konsekvensutredning naturmangfold utarbeidet av Norconsult 25.10.2021 og Velleskogen, vurdering vannhåndtering og slitasje og effekter på naturverdier utarbeidet av Norconsult 11.04.2022. De er utført etter NIN-systemet som er Stortingets vedtatte system for offentlig naturkartlegging der registreringer legges inn den nasjonale Naturbase. Miljødirektoratet kom med nye metoder for KU (M-1941 fra des. 2020), og denne metoden er brukt her. I vurderingene benyttes fire begreper; verdi, påvirkning, konsekvensgrad for det enkelte delområde/deltema og samlet konsekvens. Kommunedirektøren vurderer at registreringene er tilfredsstillende og kunnskapsgrunnlaget er utført i henhold til nml. § 8. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, med unntak av gulspurv (nær truet) og gråtrost (ansvarsart). Naturtypelokalitetene i området er vist i kart, figur nr. 11 i vedlegg illustrasjoner til saksfremlegg. Store eiker er en utvalgt naturtype og har egen forskrift i naturmangfoldloven. Hule eiketrær er nøyaktig innmålt. KU er utført med planforslaget på 280 boliger fra planforslaget til 2022. Det foreslo å bevare arealene der det er naturtypelokaliteter utenom en mindre del av frisk lågurtedelløvsog (nr. 4 i figur nr.11) som utgjør 20 % av arealet. Med nytt planforslag på 210 boliger bevares nå *hele arealet med frisk lågurtedelløvsog*. Se figur nr. 11 i vedlegg illustrasjoner.

Naturtypene foreslås regulert til følgende formål i planforslaget, 210 boliger (*reguleringsformål og hensynssone står i parentes med kursiv*): 1. Lågurt eikeskog, moderat kvalitet. (*naturområde*) 2. Hul eik, lav kvalitet. (*hensynssone i naturområde og boligformål, byggegrense er lik grense for hensynssone*) 3. Hul eik, lav kvalitet. (*hensynssone og byggegrense i naturområde*) 4. Frisk lågurt edellauvskog, frisk, moderat kvalitet. (*naturområde*) 5. Hul eik. (*naturområde*) 6. Hul eik, moderat kvalitet. (*naturområde*) 7. Rik svartorsumpskog, høy kvalitet. (*naturområde*) 8. Hul eik, lav kvalitet. 9. Hul eik, lav kvalitet (ligger utenfor atkomstvei – utenfor planområde). Hule eiker foreslås med byggegrense og hensynssone i plankartet med tilhørende bestemmelse § 8.4 bevaring naturmiljø H560. Samlet konsekvens av hele tiltaket, utbygging med 280 boliger, ble vurdert til; *Noe negativ konsekvens*. Med 210 boliger bevares hele arealet med frisk lågurt edellauvskog og alle naturtyper bevares. Noe negativ konsekvens omfatter slitasje primært på markdekket som følge av økt turbruk fra de som flytter inn. Samlet sett vurderes de planlagte overvannstiltakene til å gi liten negativ eller ubetydelig effekt på fuktighetskreven naturtyper mot øst. Det er utredet i nevnte rapport fra Norconsult 11.04.2022. Naturområdene GN1- GN3 skal fortsatt være privat eiet. Kommunedirektøren vurderer at naturområdet i planforslaget er tilfredsstillende utredet etter naturmangfoldloven §§ 8-12 og etter krav i planprogrammet. Hensyn er tilfredsstillende innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Arter som er uønsket i norsk natur

Krav til å bekjempe svartelistearter som er registrert langs Peer Gynts vei er ivarettatt i § 3.7. Det gjelder områder der det skal utføres terrengarbeider. Kommunedirektøren vurderer at krav til å bekjempe svartelistearter er ivarettatt og har ingen tilføyelser.

Atkomst, dimensjonering vei

Peer Gynts vei foreslås rustet opp med kjørebanebredde 5,75 m og fortau 2,75 m på veiens nordside. Bakke i Peer Gynts vei der den møter Eikveien har en stigning i dag på 1:8 til 1:7. I planforslaget foreslås å slake bakken ut til ca. 1:12,5. Det medfører at terrenghøyde i innkjørsel til en til to eiendommer blir noe høyere, noe som krever noe terrengtilpasning. Eksempelvis innebærer det at innkjørsel til boligeiendom Eikveien nr. 2/Peer Gynts vei vil ligge beregnet til ca. 1,2 m høyere enn i dag, og det kreves en terrengtilpasning inn på privat eiendom. (1,2 m tilsvarer høydeforskjell i senterlinje i Peer Gynts vei.)

Forslag til veiprofil, veibredde, fortausbredde og grøftebredde er avklart med Tønsberg kommune. Krav til opparbeidelse går frem av § 5.2.2. Forslagsstiller har utformet forslag til kryssløsning i dialog med fylkeskommunen. I epost av 08.05.2022 skriver fylkeskommunen: «Fylkesveimyndighetene kan akseptere atkomstløsningen, slik den ble presentert på møtet i dag. Kravet om å stenge atkomsten til

Eikveien 21 frafalles. Vi forutsetter at nytt kryss til skolen samt at atkomsten til Eikveien 21 etableres i henhold til vegnormalens krav. Det samme gjelder krysset Eikveien x Peer Gynts vei." Se figur nr. 12 i vedlegg illustrasjoner. Fem boligeiendommer som ligger på vestsiden av Eikveien får sin avkjøring fra Eikveien flyttet ca. 80 m lenger syd ved at krysset Eikveien/Peer Gynts vei endres fra x-kryss til t-kryss. Se figur 5 og 12. Noen av grunneierne har merknader til det og er bekymret for trafiksikkerhet. Kommunedirektøren vurderer at trafiksikkerhet er tilfredsstillende ivaretatt, og at løsningen for Eikveien vil bli gjennomgått etter veinormalene av veieier VFK, avdeling samferdsel. Kommunedirektøren vurderer at opprusting av Peer Gynts vei og ny kryssløsning med Eikveien er tilfredsstillende utredet slik løsningen er vist i plankartet.

#### Ferdigstillelse av teknisk infrastruktur

Ferdigstillelse av kryssutbedring for Eikveien/avkjøring til Greveskogen samt ombygging av Peer Gynts vei skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse for flere enn 30 boliger innenfor utbyggingsområdet. Videre foreslås at disse veiutbedringene skal være ferdig etablert, ferdigstilt, før det gis brukstillatelse for flere enn 30 boliger. Det betyr et påslipp på eksisterende veinett uten utbedringer for inntil 30 nye boliger. Biltrafikk med 30 boliger tilsvarer 110-120 kjt. (30 boliger x 3,75 turer per døgn) trafikkøkning sammenlignet med dagens biltrafikk på Peer Gynts vei.

Kommunedirektøren anser dette som en relativt liten andel og kan anbefale dette tidspunktet for ferdigstillelse. Kommunedirektøren er imidlertid åpen for at det kan være grunnlag vurdere om tidspunkt for ferdigstillelse bør fremskyndes dersom det kommer merknader ved høring og offentlig ettersyn. Tidspunkt for ferdigstillelse av vei- og kryssutbedring bør vurderes særskilt fram mot sluttbehandling.

#### Intern vei i utbyggingsområdet, offentlig vei V3

Plan- og profiltegninger for intern ny vei i utbyggingsområdet følger plansaken og vil bli juridisk bindende. I forslag til bestemmelse § 5.1.1 åpnes det for at høyden på veien kan avvikes med +/- 0,25 m. Fortau foreslås på veiens vestside. Kommunedirektøren vurderer at juridisk bindende høyder på veien gir forutsigbarhet for god terrengtilpasning og anbefaler løsningene. Veiløsningene inngår i kommunalteknisk plan og er godkjent av veiansvarlige i kommunen. Kommunedirektøren har ingen kommentarer til intern offentlig vei i utbyggingsområdet.

#### Anleggsvei

Anleggsvei foreslås fra Velleveien over jordene og opp skråningen fra Velleveien til området der det skal bygges boliger. Det er sikret i plankart med bestemmelsesområde. Anleggsveien berører midlertidig gbnr. 85/1 dyrka mark øst for utbyggingsområdet. Plan for midlertidig deponering av matjorda, matjordplan, er vurdert og godkjent av ansvarlige, landbruksavdelingen i kommunen, jf. avsnitt landbruk. Tilbakeføring fra anleggsvei til naturmark er ivaretatt i forslag bestemmelse § 9.2. Anleggsmaskiner skal videre kjøre inn i utbyggingsområdet på pukklag, veifundamenter, der de ferdige veiens traseer er foreslått.

#### Parkering

Parkering for lavblokker foreslås i p-kjellere, for konsentrert småhusbebyggelse på egen tomt eller på utendørs felles p-plass og for eneboliger på egen tomt. I planforslaget foreslås for bil min.1/maks.1 og for sykkel min. 1 per boenhet under 60 m<sup>2</sup>. For større boenheter foreslås for bil min.1,5/maks. 2 og for sykkel min.2 per boenhet over 60 m<sup>2</sup>. Det tilfredsstillende kravene i kommuneplanens bestemmelser § 36 med unntak for boenheter over 60 m<sup>2</sup> der kravet er 2 plasser for bil. Redusert krav for bil er begrunnet med god kollektivdekning og beliggenhet nær lokalsenterfunksjoner. I kommuneplan ligger Velleskogen utenfor området som regnes å høre til Eik lokalsenter, # 15, der parkeringsdekning kan vurderes redusert. Kommunedirektøren vurderer at til tross for beliggenhet utenfor kjerneområdet på Eik, kan redusert parkeringsdekning anbefales. Det begrunnes med at kollektivdekning er god, og forslaget har gode gang- og sykkelvei forbindelser.

Småhusbebyggelse får sine plasser på terreng. Leiligheter skal parkere i kjeller, og de tildeles med min. 1 plass hver. Forslagsstiller beskriver at det er lagt inn store bufferarealer i plankartet for de to bestemmelsesområdene # 1 og # 2 der parkeringskjellere er planlagt. Kommunedirektøren anbefaler derfor en vurdering frem mot sluttbehandling om parkeringskjeller skal bygges større for å innfri maks. 2 plasser for leiligheter over 60 m<sup>2</sup>. Det kan redusere sjansen for fare for vilkårlig parkering i veiene. Plass nr. to er mulig å kjøpe eller leie dersom man har spesielle behov eller de øremerkes til for eksempel hjemmesykepleien. En slik løsning er i tråd med kommunens målsetting om redusert bilbruk. Parkeringsdekning for store boenheter bør vurderes særskilt fram mot sluttbehandling.

#### Geoteknikk/områdestabilitet

Grunnteknikk AS har vurdert områdestabilitet til tilfredsstillende slik det går frem i deres rapport av 18.01.21, og er vedlagt planforslaget. Vurderingene er gjort med bakgrunn i befaringer og gjennomgang av NGUs løsmassekart. Ut fra topografi og registreringer ved befaring ansees områdestabilitetsforholdene som tilfredsstillende uten nærmere beregninger eller tiltak. Området ligger under marin grense, størstedelen har tynn marin avsetning; grunn overdekning av løsmasser. Det er store deler oppstikkende fjell. Det er i hovedsak kuperte fjellskråninger mot øst før det endrer seg på flatere jorder i Slagendalen med mye tykkere lag av løsmasser. Det er ingen risiko for områdeskred innenfor reguleringsområdet eller i området omkring som kan påvirke reguleringsplanen. Grave- og fundamenteringsarbeider for bygg skal detaljprosjekteres når bebyggelsen er endelig plassert innenfor tillatte byggegrenser i plankartet. Hensyn til grunnforhold er ivare tatt i § 3.4 og § 10.1. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til grunnforhold er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget, men vil frem mot sluttbehandling vurdere om det bør legges inn en hensynssone i plankartet til grunnforhold der det skal bygges parkeringskjellere. Registrert grunnvannsnivå er ca. 5 m under terreng, og avstand til fjell er ca. 4 m. Fundamentering av parkeringskjellerne må ta hensyn til at grunnvannsnivå ikke skal endres. Kommunedirektøren mener hensyn til grunnvannstand der parkeringskjellere skal bygges bør vurderes særlig fram mot sluttbehandling av planforslaget.

#### Skole- og barnehagekapasitet

Skole- og barnehagekapasitet er tema i planprogrammet. Kommunedirektøren samtykker med forlagsstillerens utredning. Velleskogen er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utbygging av Velleskogen inngår dermed i befolknings – og elevprognoser som er lagt til grunn i barnehage- og skolestrukturplan 2023-2035. Planen viser at det vil være god kapasitet i barnehager, barn- og ungdomsskole på Eik inneværende periode, også når utbygging av Velleskogen er lagt til grunn. Det understrekes at utbyggingsomfang som ble lagt til grunn for befolkningsprognosene i 2021 (400 boliger), er høyere enn det som nå ligger inne i planforslaget med 210 boliger.

#### ROS- analyse

Det er levert ROS-analyse slik planprogrammet setter krav til. Analysen av 14.09.2023 er utarbeidet av Spir AS. En ROS-analyse skal belyse planens innvirkning på samfunnssikkerhet og danne grunnlag for beslutning for planens gjennomføring. Analysen identifiserer fem uønskede hendelser; økt nedbør/overvann, brann i skog og eller bygninger, trafikkulykke med myke trafikanter, blokkering av atkomstvei til det nye boligområdet og støy i anleggsperioden. Deretter er hendelsene summert opp i risikomatrise etter tre konsekvenstyper; liv og helse, stabilitet og materielle verdier. Ingen hendelser faller inn som svært sannsynlig/svært alvorlig. De avbøtende foreslåtte tiltakene mot hendelser er vurdert i avsnittene for hvert tema og vurderes ikke på nytt her. Planforslaget er lagt frem for Vestfold interkommunale brannvesen. De har ingen kommentarer til infrastruktur om fremkommelighet for nødetater. Kommunedirektøren vurderer at ROS-analyse er tilfredsstillende og har ingen kommentarer.

#### Bebyggelse - omfang og utnyttelsesgrad

Det foreslås inntil 210 boenheter; 138 boenheter i blokkbebyggelse, 50 rekkehus og 22 eneboliger. Miksen av boligtyper begrunnes med hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse og med hensikt

å skape gode tunløsninger. Boligbebyggelsen på Eik har småhuskarakter. Det er i hovedsak eneboliger og rekkehus på halvannen til to etasjer med saltak. Skole, barnehage, bo- og behandlingssenter samt Eikhallen utgjør den storskala bebyggelsen på Eik. Til fastsettelse av planprogrammet som ble behandlet av UPB-007/19, ble følgende punkt tilføyd: «*Anleggstrafikk fra C01 skal skje fra Velleveien. Det legges opp til 3 boliger per dekar. Det tillates ikke blokkbebyggelse innenfor området. Det vises til bebyggelse nytt prosjekt Valløveien 51.*» Se figur nr. 13 i vedlegg illustrasjoner. Kommunedirektøren viser til at nytt prosjekt i Valløveien 51 som etter departementets veiledning «Grad av utnytting» er definert som blokkbebyggelse. For Velleskogen er blokkbebyggelse begrenset til to og tre plan med varierende takform. Blokkbebyggelse BB utgjør 10 daa og har parkering i kjellere. Rekkehus BK og eneboliger BF utgjør til sammen 29 daa, har større uteoppholdsarealer enn blokkene og har parkering fordelt på p-plasser og egen tomt. Utnyttelsesgrad er foreslått med maks. tillatt bebygd (% BYA). Gjennomsnittlig %BYA for blokker foreslås med 64% (4 felt), rekkehus BK 48% (11 felt) og eneboliger BF er 35% (3 felt). (Bruksareal BRA er kun stipulert, og dette er begrunnet med at utbyggingen er stor og skal gå over mange år.) Kommunedirektøren vurderer at utnyttelsesgrad er høy på de deler av planområdet som foreslås bebygget. Planens klare hensikt er å bevare naturtyper, og skåne terreng; koller og høydedrag og kulturlandskap. Krav til uteoppholdsarealer for de forskjellige boligtypene er ivaretatt og tilknyttet boligene. jf. kommuneplanens krav. Kommunedirektøren kan av hensyn til natur og kulturlandskap anbefale høy utnyttelsesgrad og har ingen tilføyer.

#### Bebyggelse - høyder

Bebyggelsen kan ikke overstige tre plan jf. føringer i planprogrammet. Kravet er innarbeidet i forslag til bestemmelse § 4.1. Høyder på atkomstveien, KV3, som vil bli juridisk bindende i reguleringsplanen styrer høyder på boligenes inngangsnivåer. Tillatt slingringsmonn på vei høyde er begrenset til +/- 0,25m i bestemmelse § 5.1.1. Inngangsnivåer er igjen styrende for de foreslåtte byggehøydene; maks. kotehøyde for gesims og mønehøyde med saltak samt maks. gesimshøyde for flatt tak. Disse maks. byggehøyder er lagt til grunn for konstruksjoner av fjernvirkning sett fra Slagendalen i illustrasjonsheftet til planforslaget. På feltene BK7, BK9 og BF3, der terrenget skråner mye, skal boliger etableres med et sokkelplan (underetasje), og det vil da utgjøre det tredje planet i boligen. Kommunedirektøren vurderer at vei høyder følger dagens terreng med svært små fyllinger og skjæringer. Videre blir vei høyder juridisk bundet og dermed vil god terrengtilpasning for vei og bygg bli sikret. Kommunedirektøren anbefaler vei høyder og byggehøyder slik de er angitt i bestemmelsene.

#### Arkitektur

I forslag til bestemmelse til fellesbestemmelse står det i § 4.1: *“Arkitektonisk utforming, materialvalg og fargebruk skal ilegges stor vekt slik at bebyggelsen innenfor det enkelte feltet gir et helhetlig og harmonisk uttrykk.”* Om blokkbebyggelse i § 4.1.4 står det: *“Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak.”* Om konsentrert småhusbebyggelse og om frittliggende småhusbebyggelse i § 4.1.2/4.1.3 står det: *“Bebyggelsen kan oppføres med saltak, flatt tak eller pulttak.”* Kommunedirektøren vurderer at arkitektur er bra ivaretatt, men har en kommentar til bestemmelse om blokkbebyggelse. Til planprogrammet vedtok UPB at blokkbebyggelsen skal utformes i stor grad lik nyoppført bebyggelse i Valløveien 51. Kommunedirektøren anbefaler at det kunne vært tydeliggjort bedre i bestemmelsen. En tydeliggjøring kan eksempelvis være: *“Blokkbebyggelse skal ha variasjoner i taklandskap og sprang i fasadene.”* Kommunedirektøren mener derfor blokkbebyggelsens arkitektur bør vurderes særlig frem mot sluttbehandling av planforslaget.

#### Eiendomsforhold og privatrettslige forhold

Utbygger har inngått opsjonsavtaler med eier av utbyggingsområdet C01. For etablering av videreføring av Peer Gynts vei over kommunal eiendom (gbnr. 85/46) og inn til C01, er det dialog med Tønsberg kommune ved Eiendomsutvikling med sikte på å komme frem til en avtale om opsjon eller eventuelt et makebytte. En opsjon er en finansiell kontrakt mellom to parter om rett til kjøp til en forhåndsavtalt pris.

Planforslaget berører også private eiendommer der veiutvidelse og hensyn til trafiksikkerhet krever areal. Det gjelder veldig små arealer. Med disse grunneierne er det ikke inngått avtaler foreløpig. Kommunedirektøren anbefaler at det blir inngått avtaler før saken kan gå til eventuell sluttbehandling. For private boligeiendommer dreier det seg om ulike inngrep: Det omfatter mindre grunnerverv som skal reguleres til kommunalt veiformål, eksempelvis nødvendig utvidelse av en grøft. Det gjelder små arealer som ikke krever grunnerverv; sikringssoner/hensynssoner for friskt i veikryss og mindre terrengendringer/justeringer fra kommunal vei inn til og i privat avkjørsel. En hensynssone for sikring av friskt i veikryss kan innebære at den sonen av den private eiendommen ikke kan bebygges, og at elementer ikke kan etableres slik at det hindrer sikt for eksempel tett voksende vegetasjon over 0,5 m høyde.

Støyskjermer/støygjerder foreslås etablert på privat side av eiendomsgrense mot Peer Gynts vei. Avtale om rett til å plassere støyskerm på privat side av eiendomsgrense innebærer at utbygger inngår en avtale med grunneier. Det betyr kun rett til å plassere støygjerde og ikke erverv av grunn. Endelig vedtatt plan bør derfor legge til rette for mulighet for ekspropriasjon. Det gjelder de tilfeller/dialog med grunneiere der det ikke er inngått avtale med den private grunneier før sluttbehandling. Ekspropriasjon her vil kunne sikre en rett til å plassere et støygjerde av samfunns- og helsemessige grunner for at de som bor i boligen nå og i fremtiden skal være beskyttet mot trafikkstøy. Plassering og utforming av støyskerm vil bli juridisk bindende med vedtak av reguleringsplanen.

Oversikt over berørte eiendommer ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Tiltak som omfatter støygjerdene inn på privat side av eiendomsgrense er ikke omfattet av oversikten. Berørte grunneiere vil bli tilskrevet dersom planforslaget legges ut på offentlig høring og ettersyn.

#### Uteopphold, minste uteoppholdsareal, MUA

Det foreslås ulik fordeling av MUA for ulike boligtyper; enebolig 150 m<sup>2</sup>, hybel 50m<sup>2</sup> (BRA inntil 60 m<sup>2</sup>), tomannsbolig 150 m<sup>2</sup>, rekkehus 125m<sup>2</sup> og lavblokk 36m<sup>2</sup>. For de to sistnevnte boligtypene kan inntil 15 m<sup>2</sup> kan være privat balkong/terrasse). I bestemmelsen er det også medtatt krav til stille del, størrelse på areal, (under 55 dB Lden). Forslaget er dermed identisk med krav i gjeldende i kommuneplan. Kravene kommer i tillegg til lekeplasser. Det er ivarettatt i forslag til bestemmelser. Forslagstiller har levert solstudier. Se vedlegg illustrasjoner figur nr. 14. Solstudiene er utarbeidet ut fra maksimal gesims- og mønehøyde i bestemmelsene. Kommuneplanen har retningslinje for solforhold til § 9.1: «Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50% av bakkearealet kl.15 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25% av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.» Kommunedirektøren vurderer at solforhold på uteoppholdsarealer tilfredsstiller retningslinjer i kommuneplan 2023-2035. Solstudiene er vist uten trevegetasjon. Mellom bebyggelsen, i tun, og langs atkomstveier skal enkelttrær bevares. Det kan gi skygge i kortere intervaller. Nedover de bratte skråningene i øst mot Slagendalen er det tett skog som skal bestå. Den består i hovedsak av løvtrær som kaster lite skygge vinterstid. Her er terrenget sterkt fallende, og trærne kaster dermed *korte* skygger. Ved jevndøgn viser studiene at samtlige boliger har sol kl.09. Utover dagen ved jevndøgn er det fortsatt sol frem til kl.15 -16. Ca. kl. 17 er det fremdeles mye sol på uteoppholdsarealer i vest i området mens boligene i øst ligger mye i skygge. Kommunedirektørene vurderer at solforholdene tilfredsstiller retningslinjene i kommuneplanen. MUA dekkes på egen eiendom for eneboliger, for rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse på egen eiendom og innenfor tun (formål UTE) og for blokkbebyggelse på egen balkong/terrasse og innenfor boligformålet (BB) og i tun (UTE).

#### Nærlekeplasser

Det foreslås lekeplasser jf. kommuneplanens krav. Inntil 20 boenheter skal ha nærlekeplass på min. 100 m<sup>2</sup>, og arealkravet øker med 5 m<sup>2</sup> per boenhet opp til 30 boenheter med maks. avstand fra bolig 50 m. Det foreslås til sammen 10 nærlekeplasser der fire av dem reguleres til formål Lek. De siste seks foreslås i tunene (UTE) og nøyaktig plassering i tunet foreslås fastsatt i utomhusplan. De er

avmerket i plankartet. Tilpasning til aldersgruppe og leketilbud er identisk med kommuneplanens krav. Kommunedirektøren vurderer at kommuneplanens krav er ivarettatt for nærlekeplasser.

#### Områdelekeplass

Det foreslås områdelekeplasser jf. kommuneplanens krav. For hver 30. boenhet skal det opparbeides 750 m<sup>2</sup> til fellesareal eller friområde med leke- og aktivitetstilbud med maks avstand fra bolig 250 m slik kommuneplanen setter krav til. I planforslaget omfatter det i alt seks områdelekeplasser som foreslås etablert i tunene (UTE 1- UTE6). Kommunedirektøren vurderer at kommuneplanens krav er ivarettatt.

#### Nærmiljøanlegg

Det foreslås ikke nærmiljøanlegg slik kommuneplanen setter krav til. Det begrunnes med at bebyggelse og vei tar/beslaglegger de flate partiene vest i utbyggingsområdet. Kravet er jf. kommuneplan: "Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det anlegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa i maks. avstand på 500 m fra boligene." Forslagsstiller beskriver at skogen i skråningene skal bevares og her er det heller ikke mulig å bygge idrettsbane. De nye boligene vil ligge veldig nær idrettsanleggene på Eik, og banene vil fungere som nærmiljøanlegg.

Kommunedirektøren kan anbefale at planforslaget ikke etablerer nærmiljøanlegg her. Kommunedirektøren vurderer at det kan være aktuelt å stille mindre rekkefølgekrav om å bedre tilgjengelighet, ruste opp stier eller møteplasser tilknyttet banene utenfor planområdet begrunnet med høyere bruksintensitet fra 210 nye boliger. Kommunedirektøren mener dette bør vurderes særlig frem mot sluttbehandling.

#### Kommunalteknisk plan

Forslagsstiller har levert kommunalteknisk plan utarbeidet av Asplan viak AS. Den er i henhold til de kravene kommunen setter til førstegangsbehandling. Det gjelder tema vei, vann, avløp, overvann og renovasjon. Kommunens overvannsveileder, del tre for større utbygginger er fulgt. Overvann skal håndteres etter tre trinns løsning. I trinn 1, dagligdags regn, føres takvann og nedbør med godt fall fra husvegg til grøntanlegg der det infiltreres. I trinn 2, større nedbørsmengder 25-års gjentakintervall, fordrøyes nedbør i magasiner i tunene der det er foreslått blokkbebyggelse og i regnbed/ fordrøyningsmagasin der det er småhusbebyggelse. Fra magasinene foreslås overløp til grøfter eller flomvei langs med veinett eller terreng. Veigrøfter etableres med strømningsavskjæring eller terskler for å bremse vann slik at det får tid til å infiltrere seg og hastighet avtar. I trinn 3, flomsituasjon 200 års regn, føres vannet til frie flomveier. I bunnen av skråningen i Velleskogen ved jordekanten i øst samles det vannet som er igjen i overgangen mellom planområdet og dyrka mark. Derfra føres vannet inn i bekkelukning i Vellebekken. I forslag til bestemmelse er det satt en begrensning som tilsvarer 4,0 l/s per daa. Det er den samme vannmengden som føres til bekkelukningen i dag. Videreført overvannsmengde skal ikke økes som følge av utbyggingen, men mengden overvann vil øke som følge av endret klima. Forslagsstiller har også levert oppfølgende utredninger; infiltrasjonstester av jordbunnsforhold. I forslag til bestemmelse § 10.1 stilles krav om godkjent VAO- rammeplan som dokumentasjon ved rammesøknad. Kommunedirektøren vurderer at kommunaltekniske løsninger er ivarettatt etter kommunens krav og at utbyggingen ikke utløser skade på vassdrag og grunnvann, jf. vannressursloven. Det gjelder også løsninger for renovasjon som reguleres til egne reguleringsformål med tilhørende forslag til bestemmelse.

#### Energianlegg

Energianlegg, trafo, foreslås regulert i planforslaget med egne formål EA1- EA3. Over disse foreslås hensynssoner på 10 m rundt høyspentanlegg som ikke kan bebygges med bolig eller annet tiltak for opphold. Ny bebyggelse foreslås tilrettelagt med vannbåren varme. I forslag § 3.9 kan det gjøres helt eller delvis unntak fra kravet der det kan dokumenteres bruk av alternative løsninger som vil være miljømessig bedre. Til rammesøknad skal det foreligge plan for energitekniske løsninger basert for

fornybare energiløsninger. Kommunedirektøren vurderer at forslag til energiløsninger tilfredsstillende kommunepåbudets krav.

#### Byggeperioden

Forslagstiller foreslår at begrensninger for anleggsstøy skal følge retningslinjen T-1442/2021. Det går frem av §§ 3.3 og 10.1. Krav til anleggsplan og sikkerhet i byggeperioden går frem av krav i §§ 10.1 og 10.2. All anleggstrafikk skal komme inn fra Velleveien. Det innebærer også privatbiltrafikk med de som skal jobbe på byggeplass. Nødvendige sperringer/skilting og inngjerdinger for uønsket trafikk i Peer Gynts vei er ivarettatt i anleggsplan. Kommunedirektøren vurderer at sikkerhet for allmennheten i byggeperioden er ivarettatt tilfredsstillende.

#### Effekt for klima

Bygging av et nytt boligområde med interne veier vil gi klimautslipp. Det skal etableres i naturmark der trær og markdekke vil gå tapt. Arealbruksendringen vil gi klimagassutslipp og begrense mulighet for opptak av klimagasser. Det vises til vurderinger under avsnitt FNs bærekraftsmål.

#### Konsekvenser for barn og unge

Kommunedirektøren har vurdert utbygging av Velleskogen opp mot Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I korthet setter den krav til å sikre godt oppvekstmiljø som gir barn trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og sikre fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. I pkt. 5 d) RPR står det: "Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes en fullverdig erstatning."

Kommunedirektøren vurderer at utbygging av Velleskogen fortsatt vil være et sikkert og godt sted å vokse opp i for de som bor i nærområdet i dag, og de som flytter inn i utbyggingsområdet. Det begrunnes med:

*Trafikksikkerhet, støy og skolevei;* Stigningsforhold i Peer Gynts vei forbedres og fortau/GS-vei etableres. Boliger langs med veien skjermes med støygjerde. Krysset med Eikveien foreslås bygget om. Oppgradert Peer Gynts vei vil bli den klart foretrukne atkomstvei. Til tross for økning i biltrafikk med 210 boliger, vil trafikksikkerhet i området bli god. Veier internt i det nye boligområdet skal opparbeides etter kommunens normaler med fortau. Skolevei til Eik skole vurderes til å bli trafikksikker.

*Friluftsliv og lek;* Velleskogen blir i dag brukt til friluftsliv og lek. Lekeplasser (bålplass med flere) foreslås bevart i planforslaget. Tilkomstene til disse fra idrettsbanene/naturlige ganglinjer opprettholdes gjennom at bebyggelsen har åpne tun mot vest, grønne uterom, der det vil bli lett for barn å komme frem til møteplasser og skogen. Derfor vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å sette krav til erstatningsarealer slik pkt 5 d) setter krav til.

*Lekeplasser;* Planforslaget foreslår arealer regulert til nærlekeplasser og områdelekeplasser jf. krav i kommuneplan, men foreslår ikke nærmiljøanlegg ved de nye boligene, men bruk av eksisterende baneanlegg. Kommunedirektøren vurderer at lek i skog sammen med mulighet for å bruke eksisterende baneanlegg vil gi barn et godt tilbud helt opp til voksen alder.

### 10.34 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 legger til rette for inntil 210 boenheter, med en variert boligsammensetning bestående av 138 leiligheter i blokk, 50 rekkehus og 22 eneboliger. Utbyggingen vil bidra til å styrke Eik lokalsenter, som ligger i nær tilknytning til planområdet. Området har god tilgang til viktige funksjoner som skole, barnehage og omsorgssenter, og gode mobilitetsløsninger gjennom et velfungerende kollektivtilbud langs Eikveien samt eksisterende og planlagt gang- og sykkelveinett.

Kommunedirektøren anser at planforslaget er i tråd med Tønsbergtrappa sin intensjoner om et inkluderende lokalsamfunn og helsefremmende hverdagsliv.

#### FNs bærekraftsmål

Kommunedirektøren vurderer planforslaget opp mot FNs bærekraftsmål. Tønsberg trenger nye boliger. Velleskogen har ligget inne i kommuneplanens arealdel siden 2014 som en boligreserve. *Klima og miljø:* Oppføring av nye boliger gir CO2 utslipp. Det foreslås for det meste boligtyper som er arealeffektive. Planforslaget tar natur, og arealbruksendringen medfører utslipp av klimagasser og redusert opptak av klimagasser. Naturtyper av høy verdi bevares. Åpen overvannshåndtering bidrar til at skogen i skråningene får nok tilførsel av vann. Siden naturtypene og automatisk fredete kulturminner ikke berøres, tas viktige grep for å bevare naturmark inn mot nasjonalt viktig kulturlandskap i Slagendalen. Det foreslås å bruke eksisterende vei som atkomst, slik at arealbeslaget tross alt begrenses. Valg av Peer Gynts vei viser seg å gi minst CO2 utslipp for daglige mål i nærmiljøet med bil. Det legges til rette for gange, sykkel og bruk av kollektiv transport. *Økonomi:* Nærhet til Eik lokalsenter og kort avstand til byen betyr økonomisk trygghet for de som er arbeidssøkende og også lite kostnadskrevende transport til daglige gjøremål. Kollektivdekning og nærhet til sentrum gjør det også mulig å pendle på miljøvennlige måter. Planforslaget legger videre til rette for lave investeringer i ny infrastruktur til kommunalt nett; vann og avløp samt bruk av eksisterende kommunal bygningsmasse, skole, barnehage og haller. *Sosiale forhold:* Velleskogen vil kunne tilby varierte boligstørrelser inntil et godt etablert bomiljø med korte avstander til natur og turmuligheter. Forutsetningene ligger til rette for at man kan bo i området gjennom lengre deler av livet.

#### Konklusjon

Velleskogen er i kommuneplanen angitt som fremtidig boligområde. Det utgjør en boligreserve på Eik. Planforslaget har innarbeidet de hensyn som kommuneplanen har satt som krav. Bebyggelsen er nedskalert til 210 boenheter og konsentrert på de flate partiene i vest. Planområdet ligger nær Eik lokalsenter og innfrir dermed kommuneplanens krav til at ny boligbebyggelse skal etableres i og nær område- og lokalsentrene i Tønsberg for å oppnå en bærekraftig arealforvaltning. Samfunnssikkerhet blir ivare tatt. Naturtyper og hensyn til kulturminner blir ivare tatt med planforslaget.

Planforslaget ble behandlet av utvalg for plan og bygg i sak 103/24 den 21.06.2024. Valg av Peer Gynts vei som atkomst med utbedringer for trafiksikkerhet ble den gang ikke vurdert som akseptabel atkomst da nyskapt trafikk fra 210 nye boliger ble vurdert til å ha for stor miljømessig belastning for de eksisterende boligene som ligger langs med veien og trafikkavviklingen mot/på Eikveien. Videre ble det anbefalt at alternativ adkomst må utredes.

I tråd med vedtaket har forslagsstiller supplert planforslaget med nye vurderinger av alternativ adkomst. Med bakgrunn i supplerende informasjon vurderer kommunedirektøren at adkomst via Velleveien er teknisk gjennomførbart. Siden løsningen ikke forutsetter bruk av Peer Gynts vei, vil den heller ikke medføre miljømessig belastning for eksisterende boliger langs denne veien eller påvirke trafikkavviklingen mot og på Eikveien.

Samtidig er løsningen forbundet med flere ulemper og usikkerhetsmomenter. Det fremgår blant annet av supplerende utredninger at tiltaket vil medføre inngrep i terreng og berøre verdifulle naturtyper. Videre vil det være behov for utvidelse av vei samt etablering av gang- og sykkeløsninger, noe som vil føre til tap av dyrket mark. Løsningen innebærer også lengre kjøreavstand og derav økt transport og utslipp.

Både Vestfold fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har varslet at det kan fremmes innsigelse mot et planforslag som tilrettelegger for adkomst fra Velleveien. Dette på bakgrunn av at adkomstløsningen kan være i strid med regionale planer for bærekraftig areal- og transportutvikling (RPBA), samt på grunn av berøring av verdifulle naturtyper og matjord.

Med bakgrunn i supplerende vurdering av alternativ adkomst retning øst, Velleveien anser kommunedirektøren at adkomsten via Peer Gyntsvei som den beste adkomstløsningen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes og legges ut på høring og offentlig ettersyn med adkomstvei via Peer Gynts vei jf. kommunedirektørens innstilling.

### **Økonomiske konsekvenser**

Utbygger skal utbedre Peer Gynts vei med fortau og ny kryssløsning med Eikveien. Nye atkomstveier internt i utbyggingsområdet, V3, skal, når området er ferdig utbygd, overdras til kommunen som vil få driftsansvar. Tønsberg kommune vil med det få økte driftsutgifter.

### **Alternative løsninger**

Dersom utvalget tillegger ulemper forbundet med planforslaget større vekt enn fordelene, kan utvalget la være å fremme planforslaget. Et vedtak som vektlegger ulemper forbundet med adkomst kan formuleres slik:

"Tønsberg fremmer ikke planforslag for Velleskogen. Planprosessen avsluttes fordi det ikke finnes noen akseptabel adkomstløsning."

### **Videre behandling**

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

Dersom utvalget ikke fremmer planforslaget, stopper planprosessen opp. Et slikt avslag kan ikke påklages, men så lenge planforslaget er i tråd med kommuneplanen, kan det kreves at saken forelegges kommunestyret.

Tønsberg kommune, 21.05.2026

Torunn Årset  
kommunalsjef

Elisabet Finne  
virksomhetsleder