



# Planbeskrivelse

## Detaljregulering for Kjellengveien 7

**Oppdragsgiver:** Kjellengveien 7 AS  
**Prosjekt:** Kjellengveien 7

**Prosjektansvarlig:** Siri Myredal Ludvigsen  
**Kontroll:** Eli Vinsnes Goldstein  
**Dato:** 22.12.2025, *revisjon:* 18.03.2026

# Innholdsfortegnelse

<i>Innholdsfortegnelse</i> .....	2
<b>1 Sammen drag</b> .....	3
<b>2 Bakgrunn</b> .....	3
<b>3 Planprosessen</b> .....	4
<b>4 Planstatus og rammebetingelser</b> .....	4
<b>5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b> .....	5
<b>6 Beskrivelse av planforslaget</b> .....	18
<b>7 Konsekvensutredning</b> .....	36
<b>8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget</b> .....	40
<b>9 Innkomne innspill</b> .....	46
<b>10 Avsluttende kommentar</b> .....	49

# 1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for inntil åtte nye boliger i to rekkehusvolumer på Kjellengveien 7. Bebyggelsen plasseres i den nordlige delen av eiendommen for å sikre god avstand til de hule eikene i sør, som bevares som et viktig natur- og landskapselement. Den sørlige delen av tomten videreføres i hovedsak ubebygget, og benyttes til felles utearealer, nærlekeplass og parkering på permeabelt dekke. Tiltaket innebærer en moderat fortetting som tilpasses terrenget og småhuskarakteren i området. Faglige utredninger for geoteknikk, trafikk, støy, naturverdier og overvann danner grunnlaget for planen, og viser at forholdene ligger til rette for utvikling innenfor gjeldende rammebetingelser. Treteknisk konsekvensutredning og metodebeskrivelse er utarbeidet for planforslaget, og vurderer at planforslaget kan gjennomføres uten negativ virkning for eiketrærne så lenge angitt metodebeskrivelse blir fulgt.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Planarbeidet vil i hovedsak gjelde eiendom gbnr. 51/41, og vil legge til rette for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med inntil 8 boenheter, inkludert felles utearealer og lekeplass.

Det er utviklet et prosjekt på eiendommen, som ble rammesøkt med dispensasjoner 09.04.2024 (sendt søknad). Kommunen kunne ikke innvilge dispensasjonene, og ba om at tiltaket reguleres. Prosjektet er siden bearbeidet for å bedre hensynta eiketrærne, og det foreslås endret boligtype (rekkehus) i stedet for tomannsboliger, da boligene må samles for å plasseres unna trærne.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

- Kontaktopplysninger

Forslagstiller:

Kjellengveien 7 AS  
Kim Andre Moe  
E. [kam@mesos.no](mailto:kam@mesos.no)  
T. 94854808

Plankonsulent:

Holar Ola Roald AS  
Siri Myredal Ludvigsen  
E. [sml@holar.no](mailto:sml@holar.no)  
T. 45436130

- Eiendomsforhold

Innenfor foreslått planavgrensning er det følgende eiendommer og hjemmelshavere:

Gnr. /bnr.	Hjemmelshaver	Bruk
51/41	Kjellengveien 7 AS	Bolig
51/576	Tønsberg kommune	Gang/sykkelvei
51/19	Tønsberg kommune	Kjørevei

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

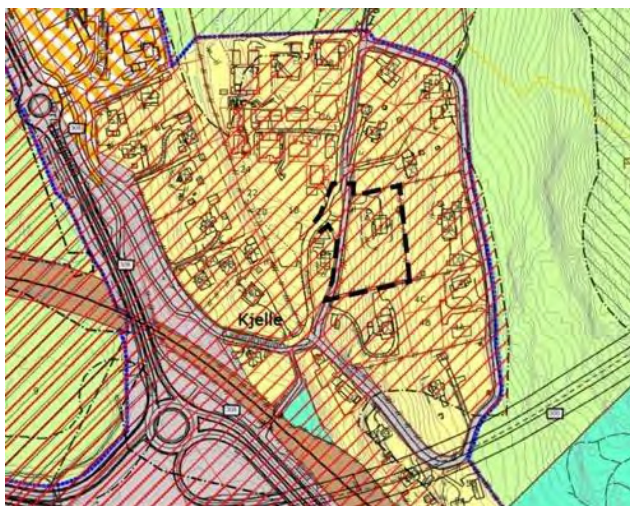
Plankonsulent sendte planinitiativ 17.12.2024 og oppstartsmøte ble avholdt 19.06.2025. Det ble varslet oppstart av planarbeid 27.08.2025, med uttalelsesfrist 27.09.2025. Det kom inn 9 merknader til planoppstart, hvorav en varsler mulig innsigelse. Merknadene er samlet under kapittel 9 i planbeskrivelsen.

Etter en lengre prosess med å kartlegge det nødvendige hensynet tiltaket må ha til de hule eikene, er plassering og utforming endret fra planinitiativet. Tiltaket planen nå legger til rette for, er plassert så langt utenfor eikenes hensynssone som mulig.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel  
Området er avsatt til bolig-nåværende i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Området ligger innenfor hensynssone H310 Ras- og skredfare.  
Planforslaget er i tråd med kommunens fortetningsstrategi, og legger til rette for en moderat og stedstilpasset fortetting som balanserer eksisterende småhusstruktur med mer høyutnyttet boligbebyggelse i nærområdet.



### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Hovedeiendommen innenfor planområdet er ikke regulert i dag. Tilgrensende reguleringsplan 0704 20110051 Kjellelia boliger er under utbygging. Planen regulerer boligbebyggelse, lavblokk og høyblokker, med tilhørende parkeringsareal og uteområder.  
Foreslått plangrense går delvis inn i denne reguleringsplanen. Hensikten er å kunne regulere ny avkjørsel.



### 4.3 Temaplaner

- Fortetningsstrategi "Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg": føringer for tetthet, plassering og tilpasning.

- Handlingsplan for biologisk mangfold, ivaretagelse av naturverdier og store trær; relevant pga. hule eiker på tomten.

#### **4.4 Statlige retningslinjer/ rammeføringer**

- 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjen skal sikre at boligbygging skjer på steder med god tilgang til infrastruktur, kollektivtransport og eksisterende tjenester, og at arealbruk og transport planlegges samlet for å redusere bilavhengighet og klimaavtrykk. Den legger vekt på fortetting i etablerte områder, gode gang- og sykkelløsninger og effektiv arealutnyttelse.

Tiltaket innebærer fortetting i et eksisterende boligområde med gode forbindelser til omgivelsene, og planen vurderer adkomst, trafikksikkerhet og hensiktsmessig plassering av nye boenheter.

- 2012 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Retningslinjen skal sikre at planlegging tar høyde for klimaendringer gjennom håndtering av overvann, risiko for skred og flom, energi- og ressursbruk og naturgrunnlag. Den fremmer robuste løsninger, redusert sårbarhet og klimatilpasning i utbyggingsprosesser.

Tiltaket ligger i et bratt terreng som krever god overvannshåndtering, og løsninger for avrenning, byggenes plassering og naturmiljø må være tilpasset fremtidige klimabelastninger.

- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjen skal sikre at barn og unge får trygge, tilgjengelige og funksjonelle oppvekstmiljøer gjennom tydelig prioritering av gode utearealer, trafikksikkerhet, medvirkning og kvalitet i nærmiljøet ved all planlegging. Den legger vekt på at arealer for lek, utfoldelse og sosiale møteplasser skal være tilstrekkelig store, ha gode sol- og støyforhold og være trygt adskilt fra trafikk.

Tiltaket innebærer etablering av flere nye boliger der kvaliteten på leke- og oppholdsarealer må ivaretas, og fordi hensyn til støy, terreng og adkomst påvirker tryggheten og bruken av uteområdene for barn og unge som vil bo eller ferdes i området.

## **5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### **5.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet**

Planområdet ligger på Kjelle i Tønsberg kommune, på eiendommen gnr./bnr. 51/41. Området ligger i en boligstruktur som følger terrenget ned mot vest, og har direkte adkomst fra Kjellengveien. Beliggenheten ligger innenfor et etablert boligområde med kort gangavstand til skole, barnehager, gang- og sykkelveinett og offentlig transport.



Figur 1 Flyfoto av Kjelle. Jarlsberglinna trafikkmaskin ses sørvest for planområdet (rød stipling)

## 5.2 Dagens arealbruk

Planområdet brukes i dag til boligformål. Eiendommen er bebygd med en enebolig, en garasje og store hagearealer. Hagen domineres av plen, prydbusker og store eiketrær, særlig i den sørlige delen av tomten. Området har ingen funksjoner utover privat bolig og hage.



Figur 2 Bildet vider dagens enebolig og hagen med de huleeikene rett bak. Fra Google Street view.

### 5.3 Stedets karakter og landskap

Eiendommen ligger på Kjelle. Boligområdet her ble i hovedsak utbygget på 50-tallet, og flere av eiendommene er store, noen opp til 6000 m<sup>2</sup>. Aktuell eiendom er på ca. 3800m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsene er likevel varierende, og det er ingen klar eiendomsstruktur. Terrengformen preger både bebyggelsen og uterommene, og området har et markert fall fra øst mot vest, med gode solforhold og utsyn denne veien. Plasseringen av bebyggelsen er i hovedsak er styrt av terrengforholdene, og den fremherskende møneretningen følger parallelt med terrenget.



Figur 3 Kjellengveien 7 – planområdet med eksisterende bolig. (foto: google street view)



Figur 4 Panoramabilde: Planområdet med nabobebyggelse/strøkskarakter (foto: Holar)



Figur 5 Utsyn fra planområdet. Til høyre ses Kjellelia da det var i tidlig utbyggingsfase. under utbygging – utsyn fra planområdet (foto: Holar)



*Figur 6 Flyfoto sett fra vest. Rød ring viser plassering av planområdet. Her er ikke Kjellelia boligfelt bygget ennå.  
Kilde: Google maps.*

Nærmiljøet rundt planområdet har et tydelig grønt preg, med store eiketrær som gir området en særpreget landskapskarakter. Bebyggelsene varierer mellom 1, 2 og 3 etasjer, og bygningshøyder på mellom 4,1m og 7,7m for gesims, og 6,3m og 11,2m for møne. Fotavtrykket varierer også en del, men gjennomsnittlig BYA er på ca 165 m<sup>2</sup>.

De fleste eiendommene har flere volumer tomten, med både frittliggende uthus, garasjer og anneks i tillegg til hovedhuset. Når det kommer takform har mesteparten av småhusbebyggelsen i området saltak eller valmtak, og trekledning er mest utbredt som fasademateriale.

I nyere tid har det vært utvikling av eiendommer med oppdeling og bygging av eneboliger. Mest betydningsfullt er utbyggingen på den gamle skoletomta, hvor det er vedtatt en reguleringsplan for 109 nye boliger, fordelt på høyblokker og lavblokker.



*Figur 7 Illustrasjonsplan over ny bebyggelse på Kjellelia. Prosjektet er nesten ferdig utbygget nå. Rød ring viser plassering av dagens enebolig innenfor planområdet. Foto: Format eiendom.*



*Figur 8 Kjellelia boligfelt slik det begynner å ta form i dag. Foto: Format eiendom.*

#### **5.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Verken Askeladden eller kommunale kulturminnedata viser automatisk fredete kulturminner, SEFRAK-registrerte bygg eller andre kulturhistoriske elementer på eiendommen. Området fremstår som et ordinært boligområde uten kulturhistoriske strukturer.



Figur 9 Figur fra kommunens kartportal.

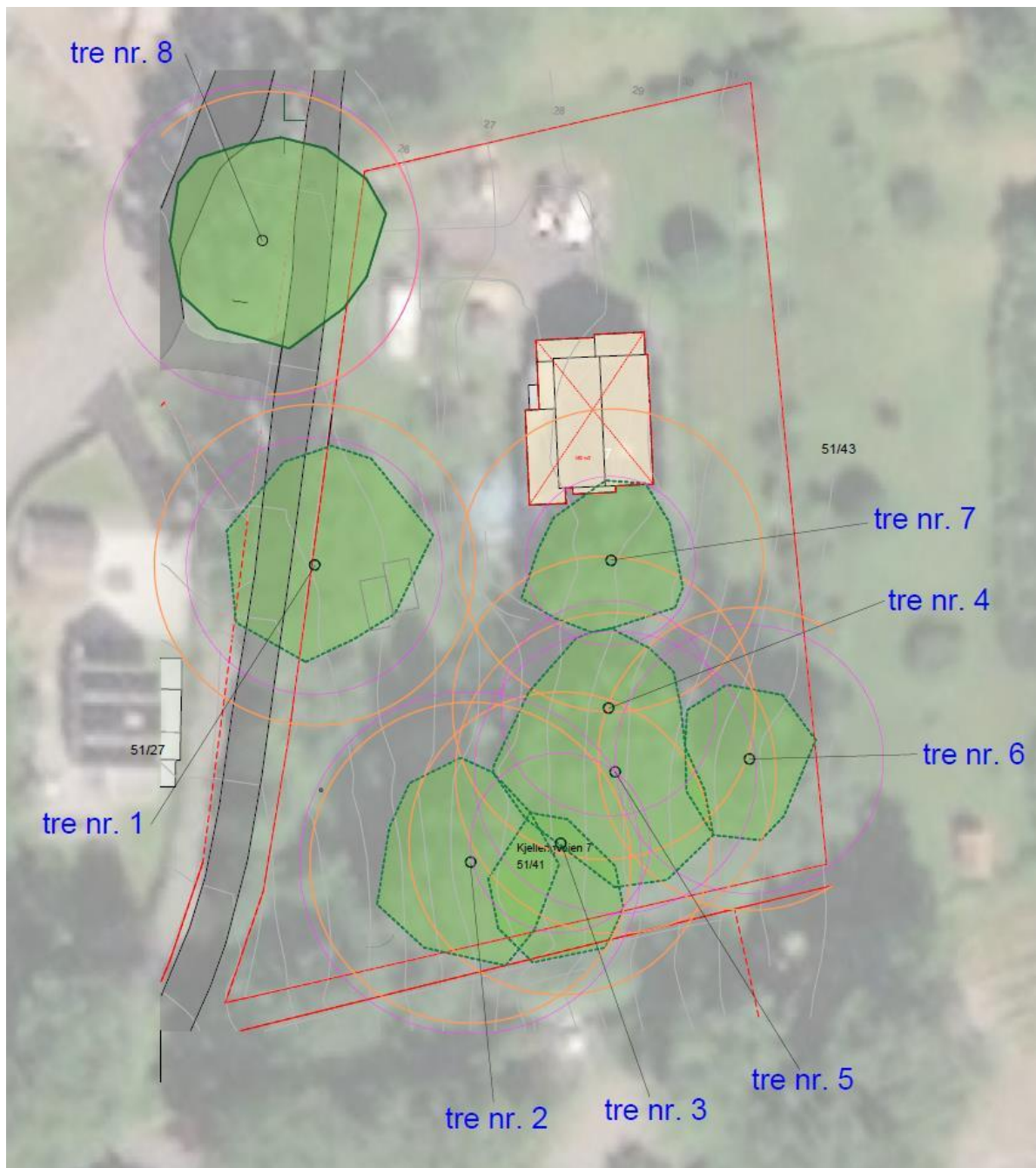
## 5.5 Naturverdier



Figur 10 Det er 7 hule eiker på tomten

Naturverdiene på eiendommen er knyttet til 7 hule eiker på den sørlige halvdel av tomten, og en eik utenfor eiendommen. Eikene har svært høy naturverdi, og det er utført kartlegging av arborist som omfatter blant annet stammeomfang, hulhetsgrad, vitalitet, rotsoneutbredelse og potensielle leveområder for arter som er knyttet til gamle eiker. Eikene står stabile, men har ulike alderstegn og hulhetsstrukturer som gir dem økologisk betydning.

Det er ikke registrert andre naturtyper eller naturverdier på eiendommen utover eiketrærne og deres tilhørende naturmiljø. Statsforvalteren har vurdert at ytterligere kartlegging av naturmangfold ikke er nødvendig, da naturverdiene på eiendommen fullt ut er dokumentert gjennom kartleggingen av hule eiker.

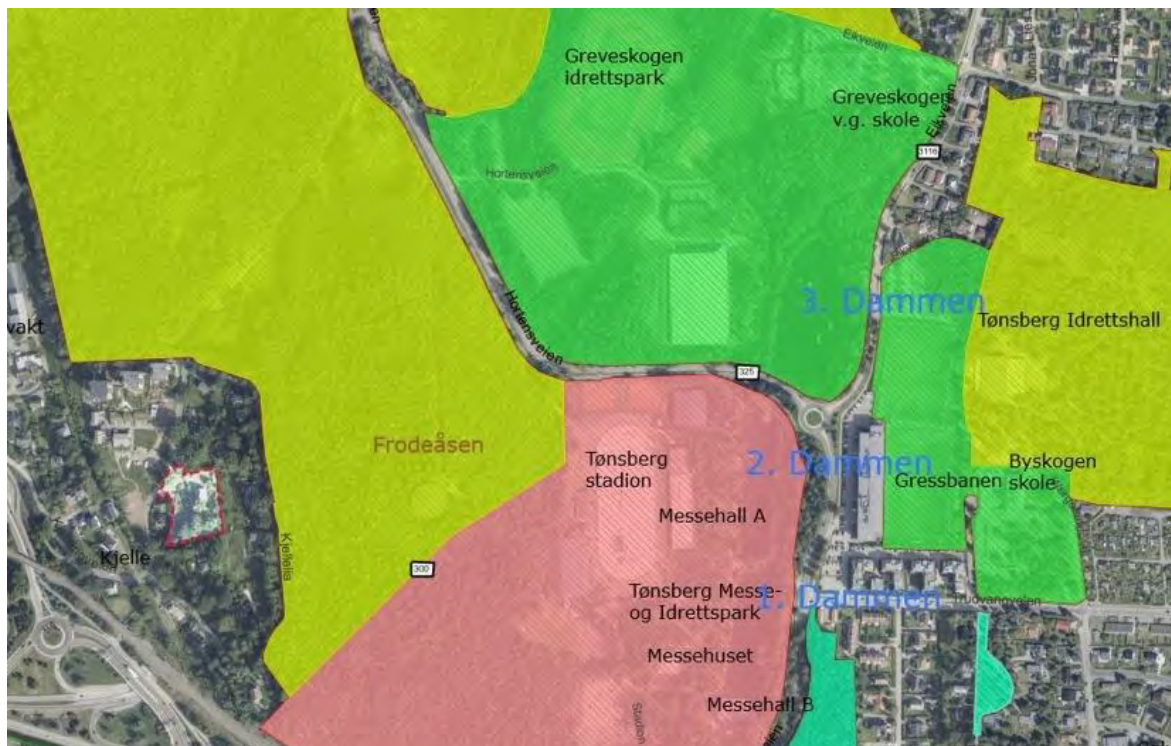


Figur 11 Trekartleggingsplan fra arboristrapporten, som presenterer de 8 registrerte eikene.

## 5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger i nærheten av Frodeåsen, som er klassifisert som et svært viktig friluftsområde med gode turstier gjennom skogen, lysløype, asfaltert sykkel- og gangsti, utsiktspunkt og flere fine naturdestinasjoner. I tillegg er det rikelige med idrettsanlegg og andre aktivitetsområder i nærområdet, slik som Messehallen og Tønsberg Stadion.

Selve eiendommen som reguleres har karakter av en romslig og frodig hage. De store eiketrærne bidrar til både skjerming og naturpreg.



Figur 12 Kart fra kommune kart. Planområdet vist med rød stiplet linje. Det er kort avstand til store natur- og rekreasjonsområder

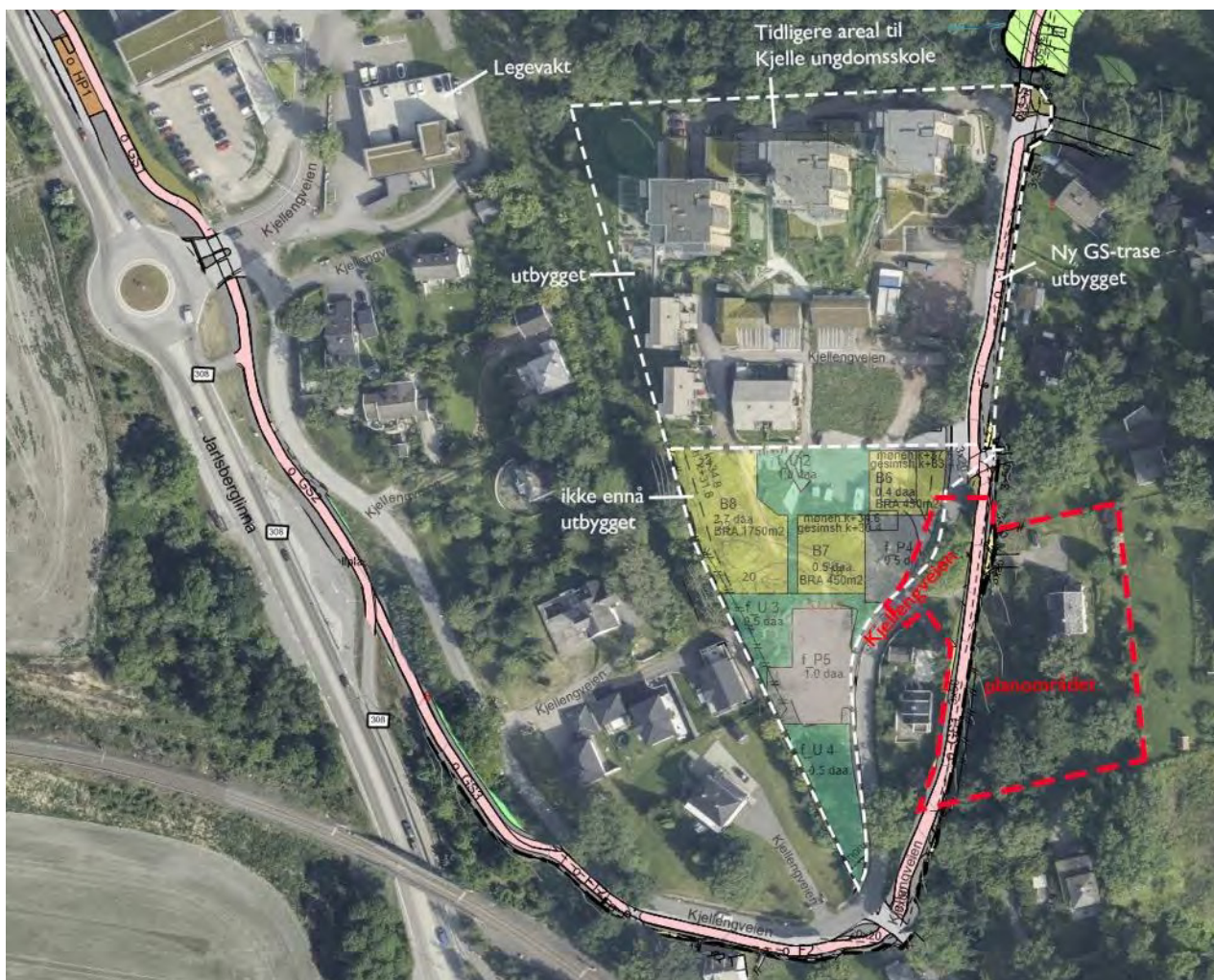


Figur 13 Flyfoto av Kjelle. Jarlsberglinna trafikkmaskin ses sørvest for planområdet (hvit stipling)

## 5.7 Trafikkforhold

Det har de siste årene foregått store endringer i nærområdet. På tidligere areal til Kjelle ungdomsskole er det nå etablert stor blokk-/leilighetsbebyggelse. Tønsberg legevakt m.m. er

etablert. Begge disse nylige prosjektene har løftet standarden på infrastrukturen. Bedre akser for GS-veger, oppgraderte bussholdeplasser og en bedre påkobling til overordnet vegnett via rundkjøring til fv. 308 Jarlsberglinna.



Figur 14 Viser planområdets forholdt til trafikkbildet i området. Ill: Holar

Kjellengveien, som er en boliggate inn til alle boligene i Kjellelia, har fartsgrense 30 km/t og er del av etablert GS-veg langs veiens østside inntil Kjellengveien 7. GS-vegen er del av overordnet gs-vegnett. Den er en mye brukt snarvei mellom Eik/Hortensveien og Tønsberg/Korten-området. Det er nedoverbakke fra nord mot sør og syklistene kan komme i stor fart ned gjennom området.



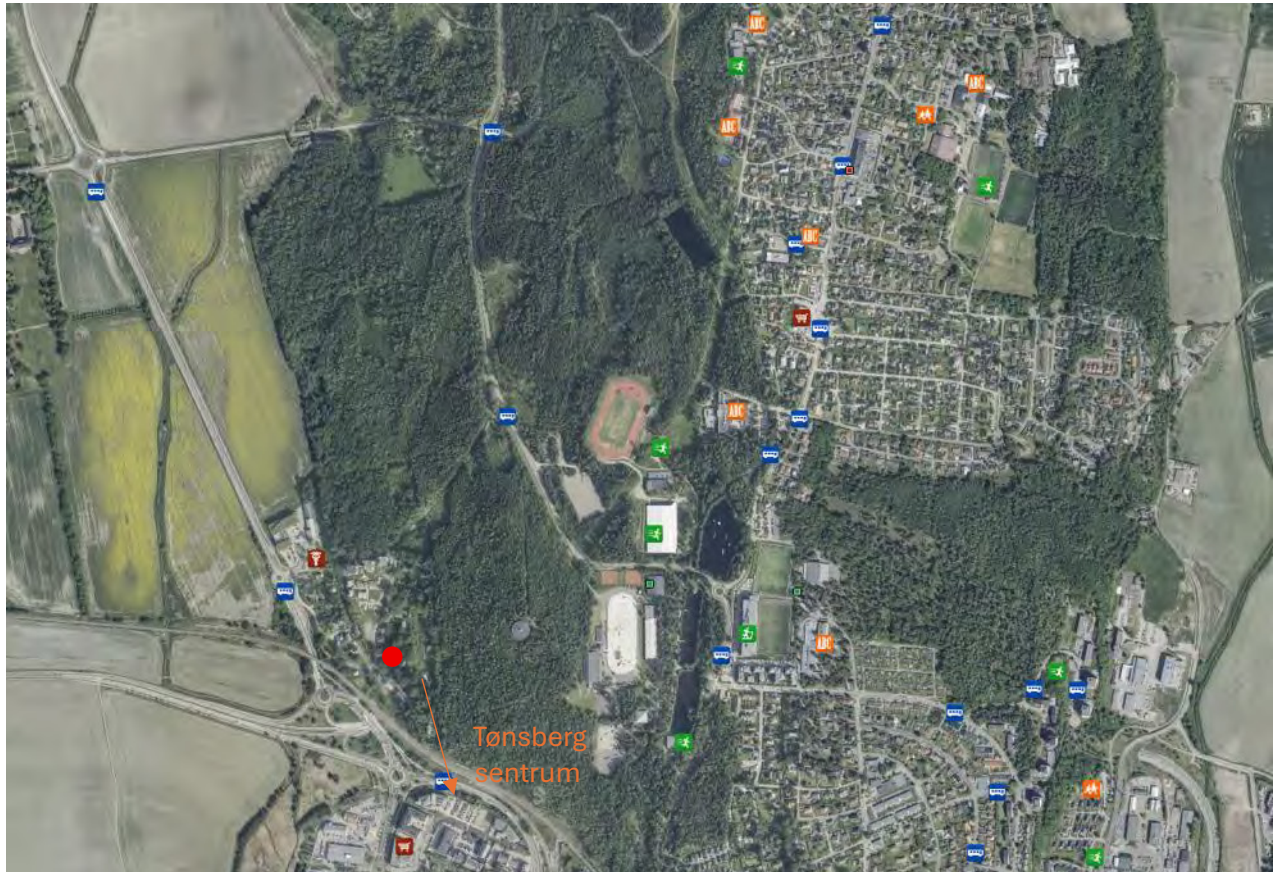
Figur 15 Skissen fra trafikknøtet, illustrerer dagens adkomst til Kjellengveien 7.

Adkomst til Kjellengveien 7 krysser GS-veg. Avkjørselen krysser ikke direkte over, men kjøring til/fra eiendommen benytter gs-vegen som trase på en kort strekning. Dette er ikke en optimal løsning mhp. trafiksikkerhet.

Trafikknøtet viser at dagens trafikkmengde er moderat og at vegstandarden er tilstrekkelig for eksisterende boligbebyggelse. Det er registrert at deler av Kjellengveiens asfalterte trasé ikke helt samsvarer med regulert veglinje, noe kommunen er gjort oppmerksom på og vurderer videre. Sikt, vegbredde og trafikkflyt vurderes som tilfredsstillende for dagens forhold.

## 5.8 Barns interesser og sosial infrastruktur

Nærområdet rundt planområdet er godt egnet for barnefamilier. I tillegg til nevnte friluft- og rekreasjonstilbud, er det innenfor en omkrets på 1,5 km fra planområdet, 2 barnehager, 4 barne- og ungdomsskoler og 2 videregående skoler. Det er trygg skolevei hele veien til både skole- og idrettsanleggene i området. Det er ellers godt med butikker og kollektivtransport i området, i tillegg til at det er under 1 km til Tønsberg sentrum med sentrumstilbud for handel og kultur.



Figur 16 Planområdets beliggenhet er godt egnet for barnefamilier, med kort vei til skoler, barnehager, idrett, rekreasjon, sentrum og kollektivtilbud. Planområdet vist med rød sirkel.

## 5.9 Universell tilgjengelighet

Planområdet har betydelig terrengfall, og eksisterende bebyggelse har ikke trinnfri adkomst. Innkjøringen ligger lavere enn store deler av hagearealet, og det finnes ingen interne ganglinjer eller opparbeidede forbindelser som legger til rette for universell tilgjengelighet i dagens situasjon.



Figur 17 T.v. Innkjøring til eiendommen i dag (privat foto), og t.h. dagens hage

## 5.10 Teknisk infrastruktur

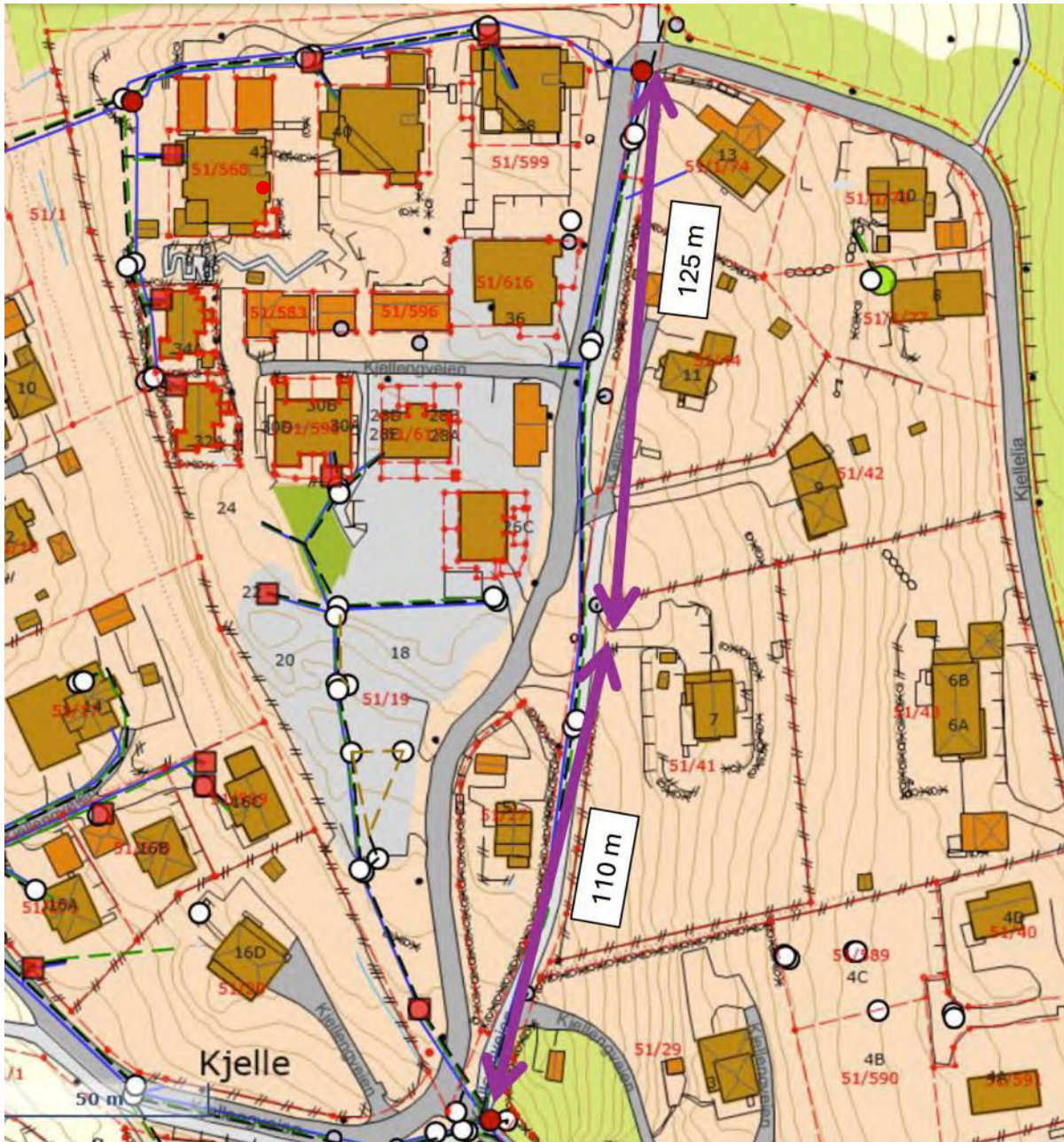
Eiendommen er i dag tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i Kjellengveien. Langs gang- og sykkelvegen ligger kommunale hovedledninger for vann (VL 150), spillvann (SP 200) og overvann (OV 300). Det finnes eksisterende private stikkledninger for vann og spillvann inn til eiendommen.

Ifølge kommunalteknisk notat er det god kapasitet og tilfredsstillende trykk i vannledningsnettet i området, med forsyning fra høydebasseng Frodeåsen. Brannvannskapasitet og tilstand på eksisterende private ledninger er ikke fullt dokumentert i dagens situasjon.

Overvann har i dag hovedsakelig avrenning over terreng mot vest og ned mot gang- og sykkelvegen i Kjellengveien. Avrenningen følger naturlige terrengformer, og det er ikke registrert erosjon eller skader som følge av overvann i eksisterende situasjon. Planområdet er ikke kartlagt som flomutsatt, og nærmeste bekkeløp ligger ca. 300 meter vest for eiendommen.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen. Kabler for veilyd og elektronisk kommunikasjon ligger i Kjellengveien.

For nærmere detaljer vises det til kommunalteknisk notat og tilhørende kart- og beregningsgrunnlag.



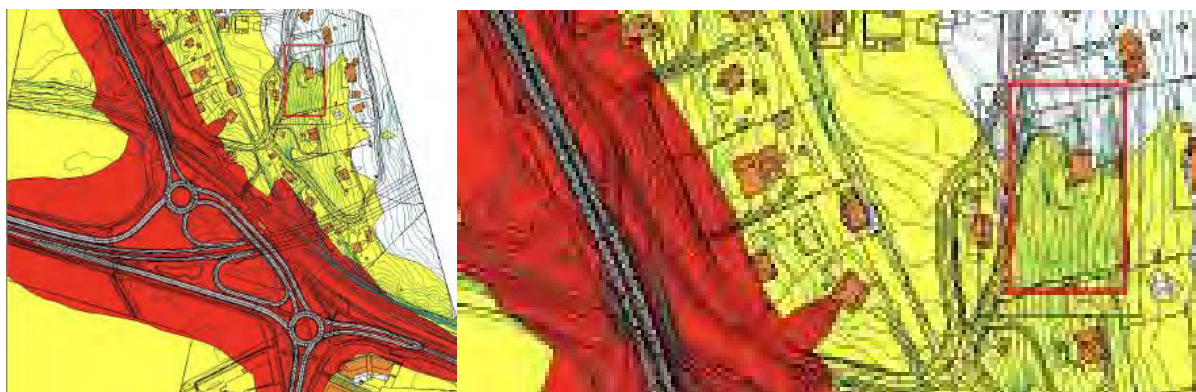
Figur 18 Eksisterende ledningsnett fra kommunens kartsystem. Illustrasjon er fra VAO-rapporten.

## 5.11 Grunnforhold

Det ble i august 2023 utført grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet av Grunnteknikk AS. Selv om tiltaket planen legger til rette for er endret pga. hensyn til eiketrærne, er grunnforholdene uendret. Den geotekniske rapporten (117522r1), er derfor fortsatt premissgivende og vedlegges planforslaget.

Grunnundersøkelsene viser at grunnen består av matjord over sand og tørrskorpeleire, med morenemasser og fjell på moderate dybder. Borehull viser fjell på 1,6–5,1 meters dybde. Undersøkelsene viser ingen kvikkleire eller masser med sprøbruddsrisiko. Geoteknisk områdestabilitetsvurdering konkluderer med at grunnforholdene er stabile og at eiendommen ikke har skredfare. Området ligger under marin grense, men inngår ikke i registrerte faresoner, og masseoppbyggingen vurderes som stabil for dagens bruk.

## 5.12 Støyforhold



Figur 19 Illustrasjon hentet fra Støyrapport- Firkant viser eksisterende boligtomt innenfor planområdet.

Støyrapporten viser at deler av planområdet ligger i gul støysone som følge av trafikkstøy fra Jartsberglinna.

Det er ikke plassert støyskjerm langs støykilden (vei eller bane), og all støyskjerming for boliger i nærområdet er av lokal art, det vil si lokalt rundt uteplasser.

## 5.13 Luftforurensing

Målinger for luftkvalitet baseres på målestasjon plassert i Nedre Langgate, og måledata for luftkvalitet vil derfor gjelde generelt for Tønsberg, og ikke planområdet spesifikt. I Tønsberg er det generelt god luftkvalitet. Dårlig luftkvalitet forekommer oftest i kalde og tørre perioder i vinterhalvåret, men statistikk fra de siste 5 årene, viser gjennomsnittlig god luftkvalitet, med overskridelse av nedre vurderingsterskel for svevestøv  $PM_{2,5}$  men ingen overskridelse av grenseverdi.

Kommunen har dialog med Fylkeskommunen om tiltak i perioder med høy luftforurensning. Tiltak kan f. eks være ekstra renhold av de mest forurensede veiene i og nært sentrum. Kommunen kan iverksette straktiltak og gi pålegg til andre om å gjennomføre tiltak for å sikre at kravene i forurensningsforskriften overholdes.

## 5.14 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planområdet ligger i skrånende terreng, men grunnundersøkelser viser stabile masser bestående av matjord, sand og tørrskorpeleire over morene og fjell. Det er ikke påvist kvikkleire eller sprøbruddmateriale, og området vurderes som geoteknisk stabilt uten fare for skred. Det finnes ingen registrerte flomveier eller bekkeløp innenfor eiendommen, og overvannet renner i dag naturlig mot vest uten kjente erosjons- eller avrenningsproblemer. Det er heller ikke registrert grunnforurensning eller andre særskilte risikoobjekter i området. Etter gjennomgang av ROS-sjekkliste er det identifisert følgende ROS-tema som undersøkes nærmere:

- Ulykke med syklende i høy fart på GS-vei
- Skredfare (kvikkleire)
- Skade ved nedfall av greiner

Temaene er gjennomgått i ROS-analyse, og omtales videre under tema ROS i kap. 6.18.

Gjennomgang av ROS-tema viser at alle hendelser er aktuelle for både eksisterende og fremtidig situasjon:

- Det er i dag flere avkjørster som krysser sykkelvei, hvor det er sannsynlig at det kommer syklister i høy fart. Grunnet lav trafikkmengde og andre barrierer er risiko for at en ulykke skal inntreffe, eller at en ulykke gir alvorlige skader, liten.
- Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i grunnen. Det er ikke gjort funn av kvikkleire, og en vurdering av områdestabiliteten (Grunnteknikk, 31.08.23), stadfester at det ikke er fare for skred som berører planområdet.
- Dagens eiketrær er store og gamle, og for trær av denne typen er det knyttet risiko for nedfall av greiner. Hele boligområdet er hjem til svært mange, gamle eiketrær, hvor flere har greiner over sykkelvei og oppholdsarealer. Uten plan for skjøtsel og vedlikehold for disse trærne, vil nedfall av greiner utgjøre stor risiko for personskaade i dagens situasjon.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk



Figur 20 Utsnitt av plankart 09.03.2026

Planforslaget legger til rette for åtte boenheter organisert i to rekkehusvolumer i den nordlige delen av tomten. Den sørlige delen med de hule eikene holdes fri for bebyggelse med unntak av uthus/carport, av hensyn til bevaring av trærne. Innenfor hensynssonen etableres et mindre nærlekeareal og parkeringsplasser/carport på permeabelt dekke. Adkomst skjer fra Kjellengveien via en kort intern kjøretrase, og interne ganglinjer forbinder boligene med felles uteområder.

Arealformål	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m2)</b>
1110 - Boligbebyggelse	3638,6
1610 - Lekeplass	139,9
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>3778,5</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m2)</b>
2011 - Kjøreveg (2)	240,3
2015 - Gang- og sykkelveg	350,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	649,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1240</b>
<b>Totalt alle kategorier: 5018,5</b>	
Hensynssoner	
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>	<b>Areal (m2)</b>
140 - Frisikt	7,5
560 - Bevaring naturmiljø (2)	2864,6
Bestemmelsesområder	
<b>§12-7 - Bestemmelseområder</b>	<b>Areal (m2)</b>
2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	647,8

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### Bolig (felt B):

Planen er i hovedsak regulert til bolig. Feltet gir bestemmelse for maksimalt antall boenheter med lav utnyttelsesgrad. Plassering av bebyggelse er regulert med byggegrenser og bestemmelsesområde, i tillegg til hensynssoner for naturmangfold.

### Lekeplass (felt f L):

Regulerer nærlekeplass med tilhørende støyskjerming.

### Nye/endrete samferdselsanlegg:

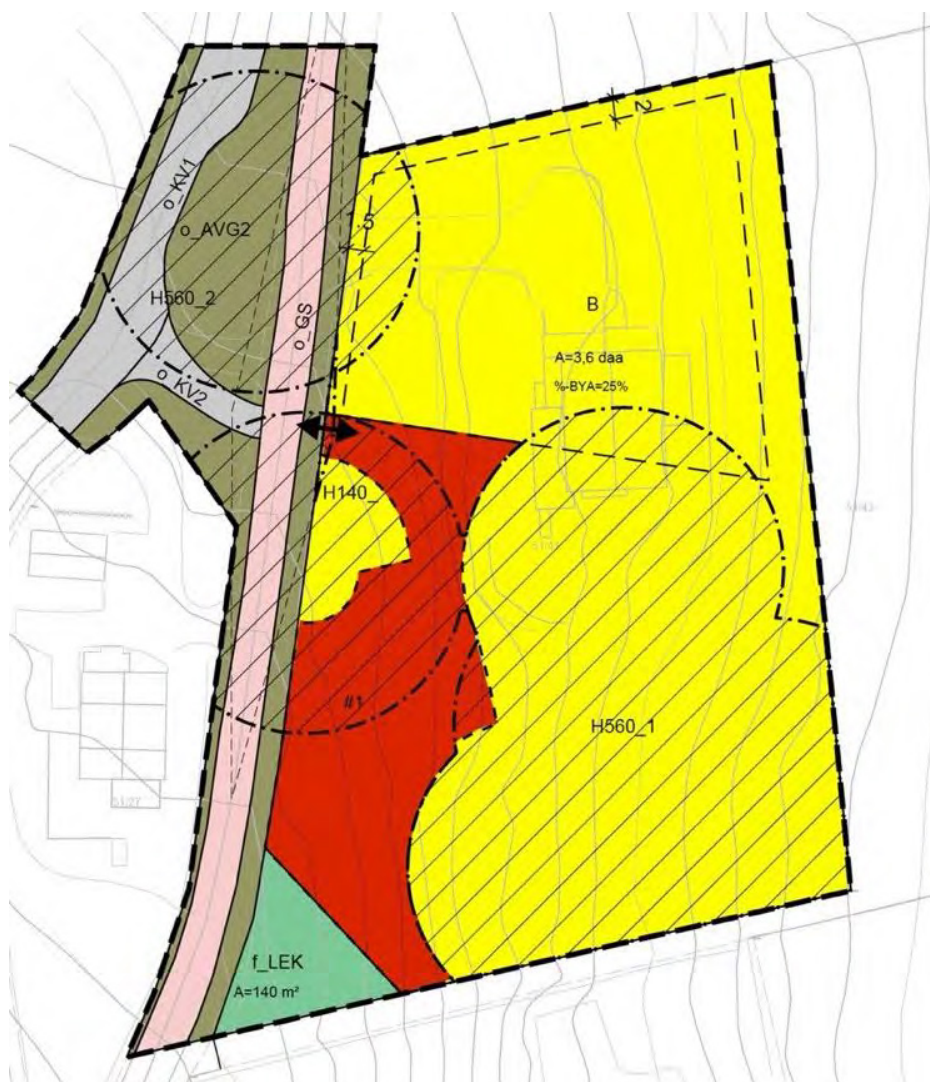
Planen viderefører eksisterende kjøreveier og gang/sykkelvei, og gjør en endring for avkjørsel: f\_KV2. o\_KV1 reguleres slik veien er opparbeidet. Felt for eksisterende eiketree langs vei reguleres til annen veggrunn (felt o\_AVG2) med bestemmelser som hensyntar treet.

### Hensynssone naturmangfold H560:

Feltene regulerer hensynssoner for eiketrær. Hensynssonene er ikke byggeforbudsoner, men angir spesifikke vilkår for tiltak innenfor hensynssonene.

### Bestemmelsesområde #1:

Bestemmelsesområdet angir områder utenfor byggegrense hvor det tillates mindre bygge- og anleggstiltak, bla. avkjørsel, parkering, carport og mindre tiltak i grunnen. Det er stilt krav til at uthus eller carport skal være lette konstruksjoner og at krav til permeable dekker.



Figur 21 Bestemmelsesområde #1 er fargelagt rødt i illustrasjonen for å klargjøre avgrensning.

### **6.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelsen plasseres i den nordlige delen av planområdet, på et areal uten hule eiker. Skisseprosjektet utarbeidet til reguleringsplanen viser rekkehusene organisert som to volumer med tre og fire enheter plassert langsmed kotene i landskapet. Tomten har fallende terreng, så for at bebyggelsen skal følge terrenget, må landskapet terraseres med flere nivåer.

Bestemmelsene åpner for åtte boenheter, mens skisseprosjektet viser syv. Det er likevel ikke mulig med et større bygningsvolum enn det som er illustrert. Begrensningene med tanke på

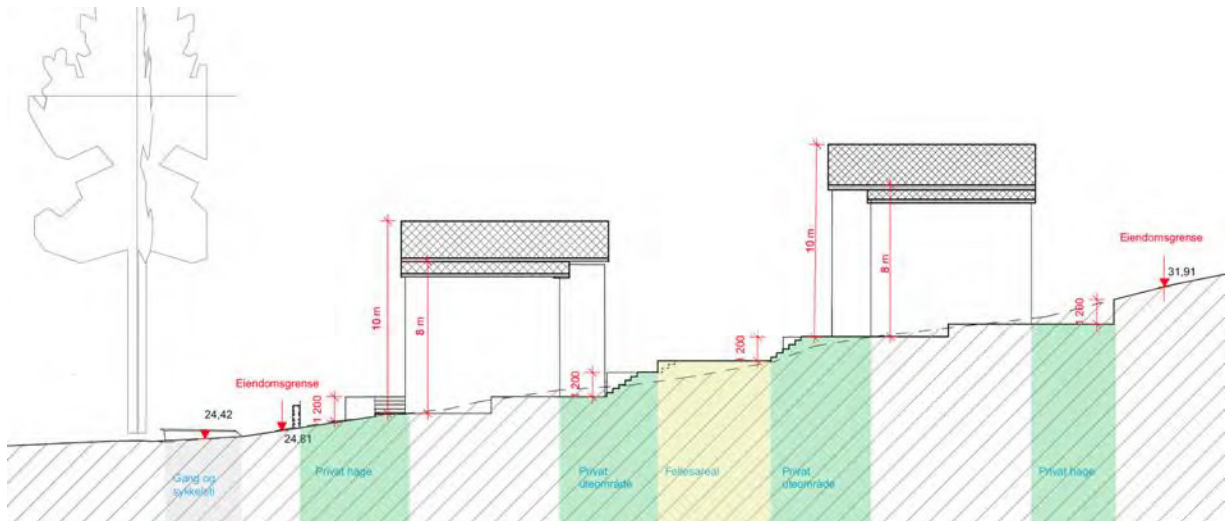
utnyttelsesgrad, byggegrenser, hensynssoner, og byggehøyder gjør at planen ikke kan bebygges med mer enn det som er illustrert. Ved å åpne for 8 boenheter, kan det være mulig å organisere boligene i mindre enheter enn det som er illustrert.



Figur 22 Fugleperspektiv, planområdet sett fra nordvest (ill: Holar)



Figur 23 Tiltaket sett fra GS-veien

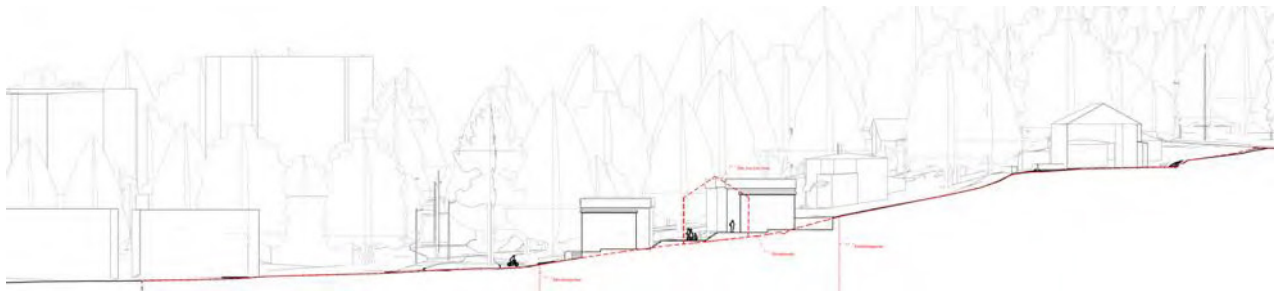


Figur 24 Situasjonsnitt

Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen skal følge terrenget, med maks høyde på murer på 1,2m. Bestemmelsen sikrer at murer høyere enn 1,2 må deles opp i flere nivåer så planert landskap i stor grad kan følge profilen til dagens landskap. Samtidig der være behov for å etablere flere nivåer i landskapet, både foran, mellom og bak foreslåtte husrekker for å etablere en jevn byggegrunn, brukbare uteoppholdsarealer og gangveier. Terrangsprangene bør brukes som en kvalitet, og kan brukes som en grense mellom privat og felles uteoppholdsareal.

Bebyggelsens høyde er angitt i bestemmelsene med maks høyde fra planert terreng. Det er ikke brukt «planert terrengs gjennomsnittsnivå» for å angi høyder, etter anbefalinger for bebyggelse i skrått terreng beskrevet i veilederen «Grad av utnyttning».

Ved sette høyder fra planert terreng, vil høydene måtte måles fra byggets høyeste fasade inkludert sokkel. I tillegg til at terrenget faller fra øst mot vest, faller det også svakt fra nord til sør. Høydebestemmelser fra planert terreng som måles per boenhet, vil gi likeverdige betingelser for alle enhetene i rekkene, noe som gjør at hver enhet vil tilpasses terreng lokalt rundt enheten. Da vil også husrekkene kunne falle med terrenget. Høydebestemmelsene sikrer høyder tilsvarende annen småhusbebyggelse i nærområdet.



Figur 25 Terrangsnitt som viser planlagt bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse (ill: Holar)



*Figur 26 Felles uterom mellom husrekkene (ill: Holar)*

Mellom rekkene dannes et felles gårdsrom med felles uteoppholdsareal og gangforbindelse mellom husene. Fellesarealet åpner seg mot eikehagen i sør. Bygningene utformes med småhuskarakter og tilpasses omkringliggende bebyggelse gjennom volumoppbygging, takform og materialbruk.

Planen tillater også plassering av uthus og carport innenfor bestemmelseområde #1. Dette er videre omtalt under kapittel om parkering og renovasjon.



*Figur 27 Fugleperspektiv fra sørvest (ill: Holar)*

## 6.4 Byggegrenser

Reguleringsplanen fastsetter byggegrense 2 meter fra nabogrense mot nord, i avvik fra hovedregelen i pbl. Løsningen er valgt for å oppnå en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen i forhold til eikenes hensynssone i sør, samtidig som det legges til rette for gode bolig- og utearealkvaliteter. Bebyggelsen er skråstilt og terrengtilpasset for å danne gode mellomrom og oppholdssoner med tilfredsstillende lys- og solforhold.



Figur 28 Utsnitt fra utomhusplanen som viser avstand til nærmeste nabobebyggelse fra byggegrense.

Forholdene mot naboeiendommen i nord er svært romslige. Arealet som grenser direkte mot planområdet er hage, og nærmeste bolig ligger betydelig lenger unna. Avstanden til nærmeste bebyggelse er 39,5 m, og målt diagonalt fra planlagt bygningshjørne er avstanden ca. 13,5 m. Plasseringen vurderes å være uproblematisk med hensyn til brannsikkerhet og nabor forhold.

Det ville i prinsippet vært mulig å flytte bebyggelsen lenger mot sør, men dette ville medført inngrep i eikenes hensynssone. På bakgrunn av dette vurderes foreslått byggegrense mot nord som den beste tilpasningen til tomtens naturgitte og romlige forutsetninger.

## 6.5 Uteoppholdsarealer og lekeplass



Figur 29 Utomhusplan



## 6.7 Bomiljø/bokvalitet

Planforslaget legger til rette for et bomiljø med tydelige grønne kvaliteter, skjermede uterom og et godt samspill mellom private og felles arealer. At bebyggelsen planlegges lengst nord på tomten, med god klaring fra de hule eikene, gir også gode bokvaliteter. Avstanden til trekronene gjør at boligene og uterommene mellom dem får gode lysforhold, med sol særlig fra øst og vest, og at trærne har ingen skyggevirking på private uteoppholdsarealer på sommeren. Vår- og høstjevndøgn vil trærne kaste skygge på fellesområder midt på dagen, men alle boliger vil ha tilgang til private uteoppholdsarealer med sol på ulike tider av døgnet.

Bomiljøet består av private uteplasser med gode lys- og bruksforhold, og et felles gårdsrom som danner et grønt og samlende uterom mellom rekkehusene. Gårdsrommet utformes som en naturlig forlengelse av eikehagen og gir et sammenhengende preg av vegetasjon og skjerming. Dette gårdsrommet gir også bedre støyskjerming av boligenes uteoppholdsarealer.



Figur 32 Sol/skyggediagrammer for vår- og høstjevndøgn



Figur 33 Sol/skyggediagrammer for midtsommer (på diagrammene er byggenes tidligere plassering vist, men endringen siden da er så liten at det ikke har betydning for sol/skyggevirking).

## 6.8 Universell utforming

Det er ikke krav til tilgjengelig boenhet eller universell utforming av utearealene etter teknisk forskrift. Planforslaget er likevel utformet slikt at felles opparbeidede uteplasser og adkomstveier blir universelt tilgjengelige. Ganglinjene på tunet utformes med jevne, faste dekker og moderat stigning, slik at de kan brukes av personer med redusert bevegelighet og barnevogner. Nivåforskjeller i fellesarealer håndteres med korte ramper eller terrengtilpasning.

## 6.9 Trafikk og Parkering

Planområdet får adkomst fra Kjellengveien noe lenger sør enn i dag, for å oppnå bedre siktforhold og en kortere, vinkelrett kryssing av gang- og sykkelvegen.



Figur 34 Tv: Dagens kryssing av GS-veien i forbindelse med adkomst. Til høyre ses den planlagte løsningen. Adkomstveien krysser rett over.

Den nye plasseringen gir en mer trafiksikker løsning både for kjørende og myke trafikanter. Trafikkbelastningen fra sju nye boenheter er begrenset og forventes ikke å påvirke framkommelighet eller kapasitet på Kjellengveien.



Figur 35 Illustrasjonen viser innkjørsel og parkeringszone med carport

Fra avkjørselen ledes biltrafikken inn på tomten via en kort kjøretrase mellom bebyggelsen og nærmeste eik. Veien er buet så den i størst mulig grad følger eksisterende terreng. Minimalt med terrenginngrep og krav til permeabelt dekke gjøres av hensyn til eiketrærnes rotsone. Utformingen tilpasses hensynssonens krav, og eventuelle mindre justeringer i terreng må skje skånsomt og innenfor rammene som settes for bevaring av treenes vekstforhold.

Parkeringsområdet etableres i midten av planområdet som en terrengtilpasset flate med permeabelt dekke for å sikre infiltrasjon. Her kan det etableres et enkelt overbygg /carport for å beskytte parkerte biler mot nedfall fra trærne. Eventuelle konstruksjoner fundamenteres i tråd med rammene som gjelder for hensynssonen.

Planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning på 1 plass per boenhet, totalt 7 plasser, i tillegg til 2 gjesteplasser innenfor samme parkeringsområde. Dersom 8 boliger skulle bli aktuelt, må det etableres 8 parkeringsplasser innenfor bestemmelsesområde #1. Den reduserte parkeringsdekningen vurderes som tilstrekkelig gitt planområdets sentrale beliggenhet, korte avstander til viktige målpunkter og god tilgjengelighet til gang- og sykkelvegnett. Krav til sykkelplasser er 2 pr boenhet.

## 6.10 Renovasjon

Renovasjon løses med avfallsbeholdere på hjul plassert rett på innsiden av planområdet nær adkomsten, slik at renovasjonskjøretøy kan hente avfall uten å kjøre inn på eiendommen. Det er ikke behov for nedgravde løsninger eller søppelsug, det er heller ikke ønsket av hensyn til trærne.

## 6.11 Tilknytning til infrastruktur

Strømforsyning etableres ved tilknytning til eksisterende strømnnett i Kjellengveien. Lede AS har ingen innvendinger, men forbeholder seg vurdering av kapasitet i detaljprosjekteringen. Eventuelle føringsveier legges i nordlige deler av planområdet og utenfor hensynssonen for eik.

## 6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlige nett

Planområdet har tilknytning til kommunalt vann-, spillvanns- og overvannsnett i gang- og sykkelvegen langs Kjellengveien. Det er dokumentert eksisterende hovedledninger for vann (VL 150), spillvann (SP 200) og overvann (OV 300) i umiddelbar nærhet til planområdet, og disse danner grunnlag for tilknytning av ny bebyggelse.

### Vannforsyning og slokkevann

Vannforsyning til de nye boligene skjer via ny privat stikkledning fra kommunal vannledning i Kjellengveien. Kommunalt ledningsnett i området har dokumentert kapasitet og tilfredsstillende trykkforhold, styrt fra høydebasseng Frodeåsen. Beregninger av forventet vannforbruk viser at belastningen fra sju boenheter er lav og håndterbar innenfor eksisterende nett.

Slokkevann ivaretas gjennom eksisterende brannvannskummer i området, som ligger innenfor nødvendig slangeutlegg til planområdet og oppfyller kravene til slokkevannskapasitet for småhusbebyggelse.

### Spillvann

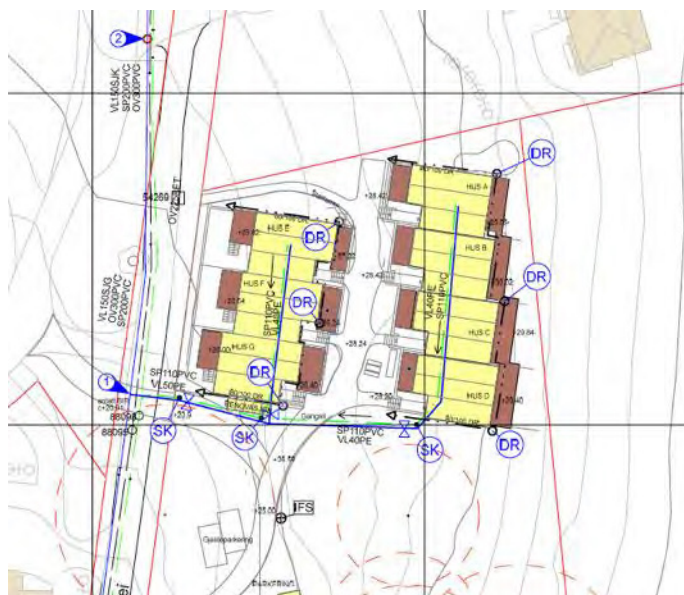
Spillvann fra boligene føres via private stikkledninger til kommunalt spillvannsnett i Kjellengveien. Påkobling skjer via eksisterende grenrør, og løsningen utføres som separatsystem i tråd med kommunale krav. Det etableres nødvendige stake- og spylekummer på private ledninger for å sikre drift og vedlikehold

Høydeforholdene i området gir tilstrekkelig fall til kommunal spillvannsledning, og det er lagt til grunn at spillvann kan avledes med selvføll uten behov for pumping.

## 6.13 Overvannshåndtering

Overvann innenfor planområdet håndteres etter prinsippet om lokal disponering (LOD), med infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt. Løsningen er tilpasset planområdets topografi, grunnforhold og bevaring av eksisterende vegetasjon, og tar utgangspunkt i beregninger for dimensjonerende nedbør.

Overvann fra takflater og øvrige tette flater i den nordlige delen av planområdet ledes til infiltrasjons- og fordrøyningsløsninger etablert innenfor tomten. Løsningene består blant annet av nedsenk i terreng, permeable overflater og lokale infiltrasjons- og fordrøyningsstiltak dimensjonert for



Figur 36 Utklipp fra VA-plan (ingeniørservice)

håndtering av overvann i tråd med gjeldende krav til dimensjonerende nedbør og med sikre flomveier for ekstremnedbør.



Figur 37 Utsnitt fra plan for overvannshåndtering (Ingeniørservice AS)

Adkomst- og parkeringsarealer utføres med permeable dekker, som bidrar til jevn infiltrasjon og redusert avrenning. Løsningen gir ingen konsentrerte punktutslipp og bidrar til å opprettholde naturlige vannbevegelser i grunnen.

Overvann ledes ikke mot områder med sårbar vegetasjon. Den sørlige delen av tomten, med hule eiker, holdes fri for tekniske overvannstiltak. Terreng, jordvolum og eksisterende dreneringsmønster i dette området opprettholdes, og overvann fra bebyggelsen håndteres før det når grønnområdet.

Flomveier ved ekstremnedbør følger i hovedsak terrengfallet mot sør og vest, uten å føre vann inn i bygninger eller konsentrere avrenning mot naboeiendommer. Overvannsløsningen vurderes å ikke medføre økt belastning på kommunalt overvannsnett.

Samlet sett gir planlagt overvannshåndtering en robust og stedstilpasset løsning som håndterer overvann innenfor planområdet og er i tråd med kommunale krav og retningslinjer for lokal overvannsdisponering.

## 6.14 Miljøoppfølging i anleggs- og rivningsfase

Planområdet inneholder en eksisterende bolig som skal rives før ny bebyggelse oppføres.

Rivarbeidene gjennomføres etter gjeldende krav til sortering og håndtering av avfall, og det stilles

krav gjennom Treteknisk konsekvensutredning om at arbeidet utføres på en måte som ikke påvirker rotsonene til eiketrærne (T7). Maskinbruk og lagring av masser i nærheten av hensynssonen skal unngås.

I anleggsfasen skal det tas særskilte hensyn til eikehagen. Det stilles følgende krav i bestemmelsene: *Før igangsetting av tiltak innenfor hensynssoner H560, skal det utarbeides en tiltaksplan iht. Treteknisk Konsekvensutredning (Norsk Trefelling 16.12.25). Tiltaksplanen skal utarbeides av arborist, og skal beskrive sikring av eiketrær i anleggsfasen.*

Det sikres dermed at arbeid i og i nærheten av hensynssonen skal utføres etter tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sikre fagkyndig oppfølging underveis i hele anleggsfasen, og inkluderer trebeskyttelsesplan (marksikringsplan), opplæring på byggeplass og konkret metodebeskrivelse for gjennomføring av ulike tiltak. Det legges vekt på å bevare terreng, jordlag og vannforhold slik at trærnes vekstvilkår ikke forringes.

Det er ikke registrert forurenset grunn eller masseforhold som krever spesielle tiltak. Eventuelle funn av miljøfarlige stoffer ved riving håndteres etter gjeldende regelverk i byggesak.

### 6.15 Miljøoppfølging i driftsfase

For å sikre fremtidig felles retningslinjer og plan for skjøtsel av eiketrærne, stilles det også krav for utarbeidelse av en skjøtelsesplan for eiketrær på eiendommen. Eiendommen vil ikke fradeles, og det vil være boligene i fellesskap som vil ha ansvar for fremtidig skjøtsel og vedlikehold av trær og hage. Skjøtelsesplanen skal utarbeides som en håndbok for beboerne for hvordan trærne best kan ivaretas. Det er viktig at beboerne kjenner til regelverk og restriksjoner knyttet til beskjæring og inngrep i rotsoner, samtidig som de gis verktøy og kunnskap for hvordan trærne skal forvaltes. For å unngå unødig beskjæring og redusere mulig konflikter knyttet til sikkerhet, må det også lages en risikovurdering for nedfall av greiner med avbøtende tiltak.

### 6.16 Støy

Det er utarbeidet støyfaglig analyse og vurdering av planforslaget (Akustikk-Konsult AS, 10.12.25)

Støykrav til uteoppoldsareal: Min 50m<sup>2</sup> stille uteareal pr boenhet, hvorav min. 6m<sup>2</sup> er privat.

Kartlegging av støy på utearealene viser et store deler av eiendommen ligger i stille sone, før støyskjermingstiltak. Alle boligene får tilgang til 50m<sup>2</sup> stille uteoppholdsareal. Bolig G får privat uteoppholdsareal i nedre del av gul støysone. Boligen har likevel tilgang til stille, felles uteoppholdsareal, slik at kravet er innfridd. Alternativ kan en sette opp lokal støyskjerm for private arealer, utformet som levegg. Dette som tiltak kun for å øke bruksverdien på arealene.



Støykrav til lekeplass:

minste størrelse lekeplass 100m<sup>2</sup>, hvorav hele er stille.

For at lekeplass skal innfri støykravene, må det settes opp støyskjerm som vist i figur.



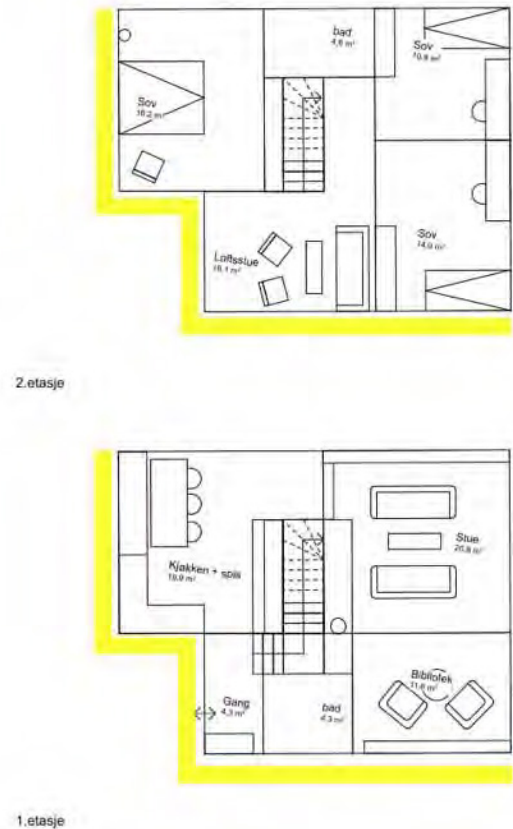
Støykrav til bebyggelse:

alle boenheter ha en stille side hvor alle grenseverdier i T-1442 er tilfredsstilt. Etter T-1442 skal alle boenheter ha minst ett soverom med luftvindu mot stille side.

Kartlegging av støy utenfor fasade, viser at alle boenheter har stille side mot øst. Fem boliger har også helt eller delvis stille side utenfor fasade mot vest.



For boliger med én støyutsatt side, er det krav til at minst ett soverom skal vende mot stille side. Forslag til planløsning viser at dette kan løses innenfor rammene til planen og foreslått størrelse på bebyggelse. I dette eksempelet vil boligene ha to soverom og stue mot øst, slik at over halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål kan vende mot stille side



## 6.17 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, og tiltaket berører ikke kjente automatisk fredede kulturminner. Gjennomgang av tilgjengelige kulturminnedata og kommunale registreringer viser ingen forhold som utløser krav om arkeologiske undersøkelser.

Eventuelle funn som avdekkes under anleggsarbeid skal håndteres i tråd med kulturminneloven § 8 annet ledd. Arbeidet skal stanses og relevante myndigheter varsles dersom det framkommer gjenstander eller strukturer som kan være kulturhistorisk betydningsfulle.

## 6.18 Avbøtende tiltak /løsninger ROS

Følgende mulige uønskede hendelser er nærmere undersøkt, basert på gjennomgang av sjekkliste (vedlegg A), rapporter til planforslag, gjennomgang av helhetlig ROS-analyse for Tønsberg kommune, og tilgjengelige kartkilder for fare- og aktsomhetsområder.

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

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under. Det er knyttet risiko for personskade ved nedfall av greier for eiketær. Risikoreduserende tiltak reduserer sannsynligheten for at en skadehendelse vil inntreffe. Sannsynligheten reduseres til lav, men konsekvensen dersom en hendelse likevel inntreffer vil alltid kunne medføre risiko for store personskader dersom greinen som faller er stor. For å sikre akseptabel risiko, må alle risikoreduserende tiltak gjennomføres.

Uønsket hendelse	Risiko <i>før</i> tiltak			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Ulykke med gående/syklende				Grunnet avkjørselens og sykkelveiens utforming, og eksisterende barriærer, er det ikke behov for risikoreducerende tiltak.
Skredfare (kvikkleire)				Da det ikke er påvist kvikkleire i planområdet, ligger tiltaket heller ikke innfor et løснеområde for kvikkleireskred. Det er ikke påvist noe løснеområde for skred som kan true tomta. Avbøtende tiltak ikke nødvendig.
Skade ved nedfall av greiner				Risikoreducerende tiltak: Utarbeidelse av skjøtselsplan for trærne, og sikring av greiner som identifiseres som en risiko. Løpende vedlikehold av skjøtselsplan. Organisatoriske tiltak; retningslinjer for beboerne å unngå opphold under trekroner ved sterkt vind. Tydelig ansvarsbelegging, da T8 og andre eiketrær utenfor planområdet står på offentlig grunn langs sykkelvei, og skjøtsel av disse trærne er kommunens oppgave.

## 6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av:

-Lekeklassen (f\_Lek), og uteområder med parkering og avkjøring innenfor felt B, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i felt B kan tas i bruk.

Det er ellers stilt krav om at en arborist utarbeider en tiltaksplan som beskriver sikring av de hule eiketrærne i anleggsfasen. Dette skal gjøres før det kan gis tillatelse til igangsetting. Før det kan gis ferdigattest må en arborist også utarbeide skjøtselsplan for trærne, som utformes som en håndbok for beboerne. Dette er både for å sikre vedlikehold av trærne, men også for å redusere risiko for fallende greiner.

## 7 Konsekvensutredning

Planen utløser krav til konsekvensutredning, men uten krav til planprogram etter forskrift om konsekvensutredning §§ 8 og 10. Aktuelt tema er konsekvensutredning for naturmangfold, av hensyn til eiketrærne på eiendommen.

Den eneste forekomsten av naturmangfold er i de hule eikene, og det er derfor utarbeidet en konsekvensvurdering for eiketrærne spesielt, og ikke naturmangfold generelt.

For fullstendig gjennomgang, vises det til *Treteknisk Konsekvensutredning og Metodebeskrivelse*, Norsk Trefelling 16.12.25

Konsekvensutredningen vurderer tilstand på trærne og konsekvensen av planforslaget har for trærne. I tillegg er det utarbeidet en metodebeskrivelse og trebeskyttelsesplan som konkret beskriver nødvendige tiltak i både anleggsfasen og videre livsfase for trærne.

### 7.1 Gjennomgang av konsekvensutredning

Tilstandsvurderingen og treregistreringen som ligger til grunn for denne rapporten viser at det er store arborikulturelle og landskapsmessige kvaliteter innenfor den planlagte utbyggingstomten. Det er registrert åtte hule eiker, alle med høy økologisk verdi, men med betydelige variasjoner i tilstand, størrelse og betydning for områdets landskapsmessige helhet.

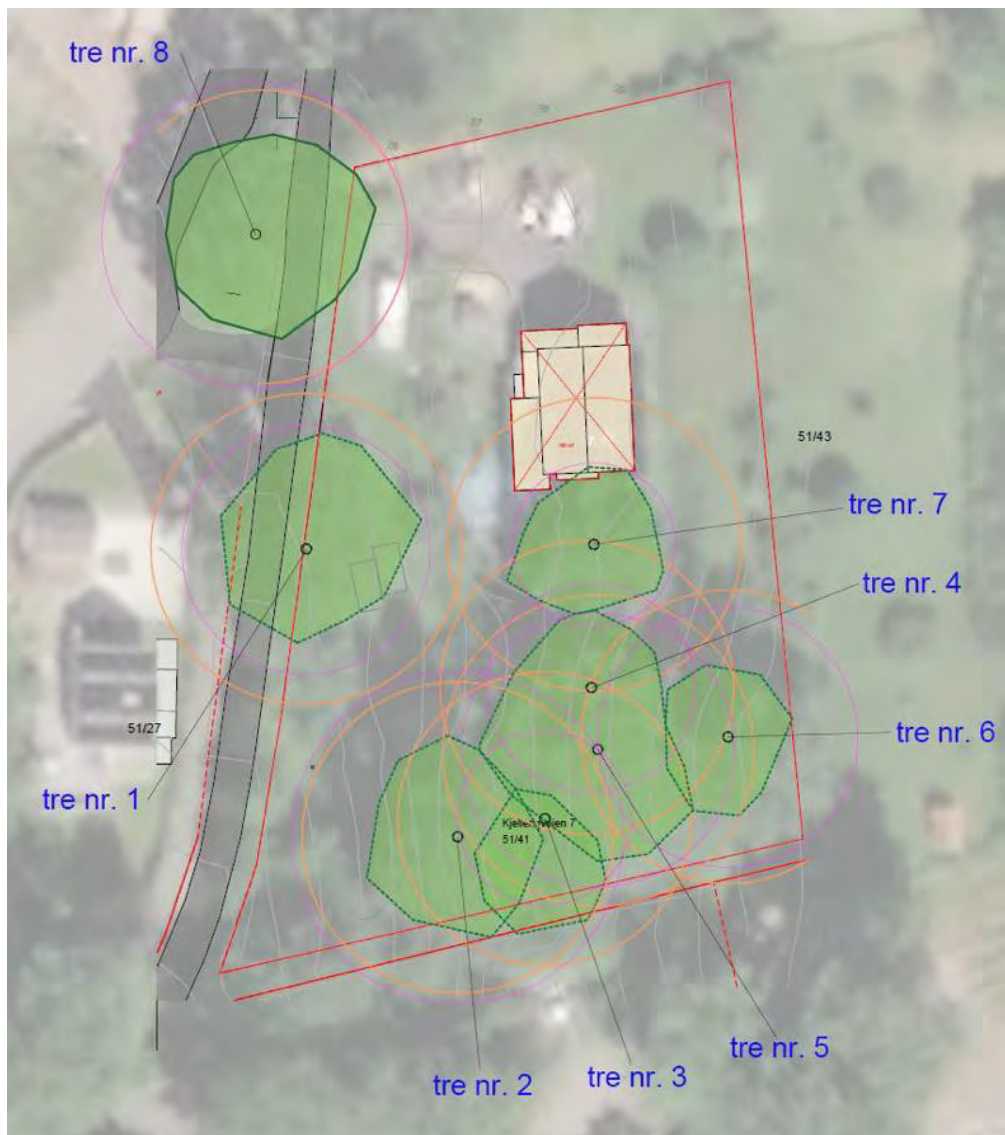
Den foreslåtte utbyggingsløsningen, med etablering av syv nye boliger på eiendommen, er nøye analysert for å vurdere de arborikulturelle konsekvensene av tiltaket. Det konkluderes, og er vist i denne rapporten, at konsekvensene vurderes som akseptable og innenfor det trærne kan tåle, forutsatt at alle tiltak og prosedyrer som er beskrevet her følges nøye. Enhver avvikelse fra rapportens anbefalinger kan få alvorlige konsekvenser for trærnes helse og skal derfor drøftes mellom arborist, tiltakshaver og Statsforvalteren.

Generelt, vurderes det som mest sannsynlig at de eksisterende hule eikene kan bevares gjennom hele byggefasen, og at de vil kunne fortsette å være en verdifull del av området og til glede for fremtidige beboere i mange år framover.

#### 7.1.1 Tilstandsvurdering

Sju eiketrær ble vurdert innenfor tomten på Kjellengveien 7, samt et tre rett utenfor eiendomsgrensen (tre nr. 8). Alle trærne ble identifisert som hule eiker, en utvalgt naturtype etter Naturmangfoldloven § 52 og tilhørende forskrift. I henhold til Miljødirektoratets kartleggingsinstruks omfatter betegnelsen *hule eiker* enten grove eiker med minst 200 cm stammeomkrets i brysthøyde, eller eiker med tydelig hulhet der hulrommet er større enn åpningen og stammen har minst 95 cm omkrets.

For gjennomgang av individuelle trær henvises det til vedlagt konsekvensutredning. Trærne er av ulik størrelse og livsfase – T1 er i avviklingsfase og T4 har lav vitalitet. T7 er et ungt tre i vekstfase, og T2 er eiendommens største tre – fullt utvokst og med høy miljøverdi.



Figur 38 Oversikt over trær på eiendommen, tilstandsvurdering (Norsk Trefelling AS)

### 7.1.2 Treteknisk konsekvensanalyse.

Vurdering av de konkrete konsekvensene av den planlagte infrastrukturen (ny avkjørsel, parkeringsplass og bygningsfundamenter) har på de identifiserte eiketrærne (T1–T8). Ingen av tiltakene forventes å føre til vesentlig svekkelse av trærnes strukturelle eller fysiologisk integritet, og risikoen for tap av trær vurderes som lav, så lenge de beskrevne metodene for graving, rotbeskjæring og beskyttelse følges. Inngrepene vurderes som akseptabel eller neglisjerbar påvirkning.

### 7.1.3 Metodebeskrivelse

Dette kapitlet beskriver den trinnvise metodikken som skal følges for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av de bevarte eiketrærne gjennom hele byggeprosessen, fra riving til ferdigstilling. Metoden er basert på faglige standarder for rotsonebeskyttelse og de spesifikke avbøtende tiltakene beskrevet i den tretekniske konsekvensanalysen.

Det er beskrevet metodikk for og rekkefølge knyttet til:

- før byggestart
- alt arbeid i rotsoner

- spesifikke vilkår for ulike type anlegg, fordelt på:
  - o ny avkjørsel og parkering på terreng (T1 og T7)
  - o carport og punktfundamentering (T2)
  - o Anleggsarbeider for boligbygg (T7 og T8)
- Generelle prinsipper for rotbeskjæring
- Etter ferdigstilling og oppfølging

### 7.1.4 Trebeskyttelsesplan

Trebeskyttelsesplanen viser de arealene som skal avsperres og beskyttes gjennom hele byggeperioden, i samsvar med anbefalingene i denne rapporten. Planen er utarbeidet på grunnlag av A10-05 Situasjonsplan A3 (16.12.2025).



Figur 39 Trebeskyttelsesplan (Norsk Trefelling AS)

## 7.2 Naturmangfold (§§ 8-12)

### § 8 (kunnskapsgrunnlaget):

Naturmangfoldet i planområdet er i hovedsak knyttet til de hule eikene i den sørlige delen av tomten, registrert som utvalgt naturtype. Arborist har gjennomført en detaljert kartlegging som dokumenterer hver eik, deres rotsoner og fremtidig kroneutbredelse. Det er ikke registrert øvrige naturverdier i planområdet, og naturgrunnlaget ellers består av opparbeidede hagearealer. Statsforvalteren vurderte i etterkant av oppstartsmøtet at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, og at ytterligere naturmangfoldkartlegging ikke er nødvendig. Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som godt og oppfylder kravene i § 8.

### § 9 (føre-var-prinsippet):

Da kunnskapsgrunnlaget er omfattende og godt dokumentert, kommer føre-var-prinsippet i begrenset grad til anvendelse. Planforslaget innebærer at hule eiker og tilhørende rotsoner ikke berøres av tiltaket, og at området reguleres med hensynssone for bevaring. Det legges opp til skånsom gjennomføring av arbeid i nærområdet, og planbestemmelser sikrer at eventuelle inngrep skjer etter arboristfaglig oppfølging. Risiko for skade på naturtypen vurderes derfor som svært liten.

### § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning):

Tiltaket medfører ingen nedbygging av naturtypen og ingen fragmentering av eikehagen. All ny bebyggelse plasseres i den nordlige delen av tomten, på allerede bearbeidede arealer. Eikehagen bevares samlet, og belastningen på naturtypen fjernes ved at tiltak holdes borte fra rotsonene. Overvannsløsningene, med permeable dekker og fravær av tekniske tiltak i nærheten av eikene, bidrar til stabile grunnforhold. Samlet sett vurderes tiltaket å ha svært liten negativ belastning på økosystemet.

### § 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver):

Dersom det, til tross for skånsomme tiltak og arboristfaglig oppfølging, skulle oppstå skade på trær eller naturverdier, vil tiltakshaver måtte bære kostnadene ved nødvendige avbøtende tiltak. Det forventes likevel ingen skade på naturmangfoldet som følge av planforslaget.

### § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Planforslaget legger til rette for miljøforsvarlig gjennomføring med krav om tiltaksplan og skjøttselsplan, og ved at all aktivitet i nærheten av eikehagen skjer på permeable dekker, uten terrenginngrep i rotsonene. Eventuelle punktvisse terrengtilpasninger utenfor dagens rotsoner skal utføres etter arboristens anvisninger og stanses dersom røtter påtreffes. Overvann håndteres lokalt uten å lede vann mot rotsonene, noe som sikrer stabile vekstforhold. Løsningene vurderes som godt tilpasset kravene i § 12.

### Vurdering:

Planforslaget er i tråd med naturmangfoldlovens §§ 8–12 og innebærer ingen vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet. Den utvalgte naturtypen sikres gjennom arealformål og hensynssone, og tiltaket vurderes å ha små til positive konsekvenser ved at eikehagen gis et tydelig vern og bevaring i framtidig bruk.

## 7.3 Krav i reguleringsplanen

Konsekvensutredningen er gitt juridisk virkning gjennom bestemmelsene. Det stilles krav til utarbeidelse av tiltaksplan og skjøttselsplan for trærne, og at disse skal utformes i henhold til Treteknisk konsekvensutredning.

Tiltaksplanen skal sikre et oppdatert grunnlag før igangsetting av tiltaket, og vil sikre trærnes helse i anleggsperioden. Dersom det ikke gjøres endringer på foreslått bebyggelse til rammesøknaden, vil en slik tiltaksplan være lik metodebeskrivelsen og trebeskyttelsesplan fra konsekvensutredningen.

En skjøtselsplan skal utarbeides før bebyggelsen tas i bruk. Hensikten er at skjøtselsplanen skal gi beboerne kunnskap om trærnes økologiske betydning og hvilke restriksjoner det er knyttet til beskjæring eller inngrep i trærnes rotsoner. Dette vil også gjelde sikring av grener av sikkerhetshensyn, med risikovurdering og avbøtende tiltak. Hensikten er å unngå fremtidig konflikt mellom beboernes ønsker om beskjæring med tanke på sikkerhet mot grenfall og eiketrærnes vernebehov, for å unngå skade på trærne som følge av uvitenhet, og for å unngå alvorlig personskade som følge av nedfall av greiner.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som angir eiendommen til boligformål og åpner for moderat foretting i etablerte boligområder. Tiltaket utnytter en eksisterende boligtomt og bevarer samtidig naturmiljø og de hule eikene på tomten, noe som samsvarer med kommunens intensjoner om arealeffektiv arealbruk og ivaretagelse av naturverdier.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging støttes ved at boligene lokaliseres i et område med kort avstand til gang- og sykkelvegnett og nærliggende tjenester. Retningslinjene for barn og unges interesser ivaretas gjennom trafiksikker adkomst, etablering av nærlekeplass, gode felles utearealer, og nærhet til sosial infrastruktur

Samlet vurderes planen å ha positive virkninger i forhold til overordnede føringer ved at den gir ønsket foretting uten å svekke viktige miljø- og kvalitetshensyn.

### 8.2 Landskap, stedets karakter og bebyggelsens utforming

Planområdet ligger i et etablert småhusområde preget av store, grønne tomter, variert terreng og tydelig vegetasjon. Områdets karakter bestemmes i stor grad av romslige hager, enkeltstående boligvolumer og store trær, samt et markant terrengfall mot gang- og sykkelvegen i vest. Den sørlige delen av planområdet, med flere store hule eiker, utgjør en særlig viktig landskapskvalitet og et identitetsskapende element i området.

Planforslaget tar utgangspunkt i disse stedlige kvalitetene ved å samle ny bebyggelse i den nordlige delen av tomten, mens den sørlige delen bevares som et sammenhengende grønt landskapsrom. Bebyggelsen er organisert i to smale rekkehusvolumer som følger terrengets retning og høydeforskjeller. Volumene er delt opp gjennom forskyvninger i plan, variasjon i inngangspartier og tilpasning til terreng, slik at bebyggelsen framstår nedskalert og tilpasset småhuskarakteren i nærområdet.

Gårdsrommet mellom rekkehusene fungerer som et felles uterom og en overgang mellom bebyggelsen og eikehagen i sør. Samlet bidrar plassering, volumoppbygging og materialbruk til at det grønne preget fortsatt dominerer opplevelsen av området, samtidig som tomten utnyttes mer effektivt enn ved én enkeltstående bolig.

#### 8.2.1 Forholdet til kommunens fortetningsstrategi

Planforslaget er vurdert opp mot Tønsberg kommunes fortetningsstrategi «*Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg*», som legger vekt på at fortetting i etablerte småhusområder skal skje med høy grad av

stedstilpasning, og uten å forringe områdenes landskapsmessige, arkitektoniske og sosiale kvaliteter.



Figur 40 Bebyggelsens plassering i landskapet (ill: Holar)

Kommunen peker på at fortetting i eksisterende boligområder er særlig krevende, og at uheldige løsninger ofte oppstår der nye tiltak blir for dominerende i volum, bryter med eksisterende tomtestruktur eller reduserer romslighet og grønn karakter. Strategien legger derfor til grunn at nye tiltak skal underordne seg eksisterende bebyggelse, ta utgangspunkt i landskap og terreng, og videreføre områdets helhetlige småhuspreg. Fortettingsstrategien kommer først og fremst til anvendelse for uregulerte områder, men er brukt som veiledende for planforslaget.

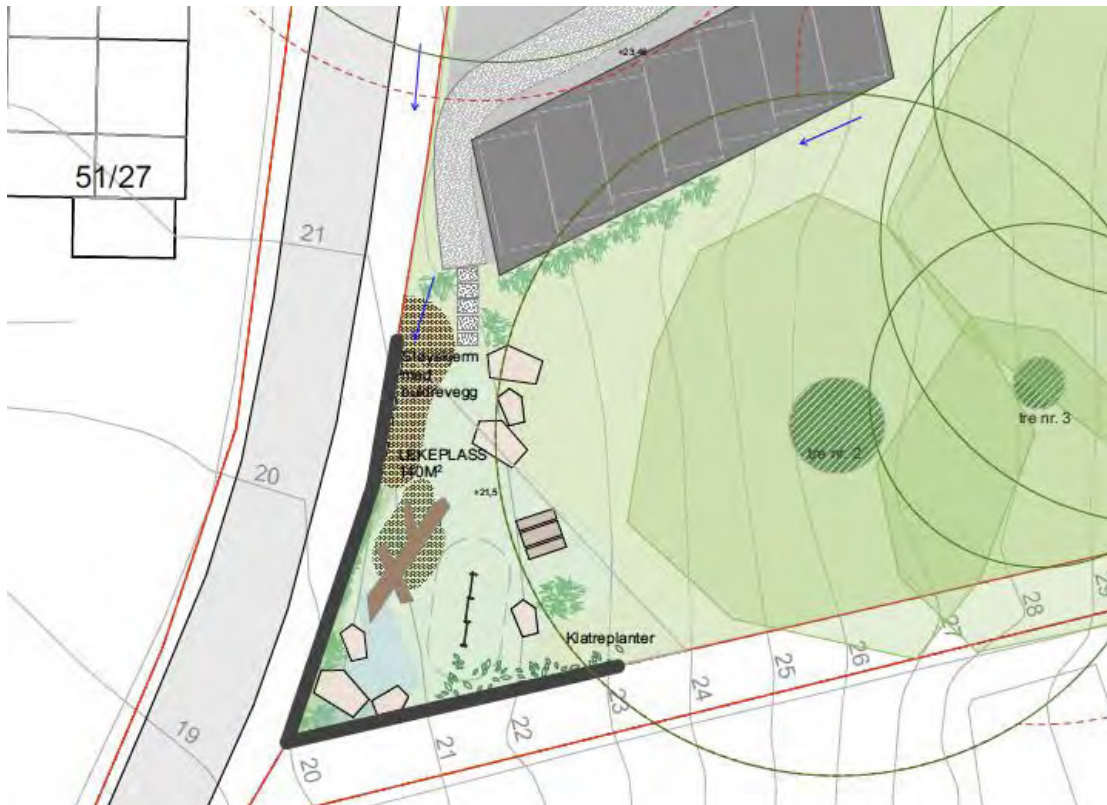
Eiendommene i nærområdet karakteriseres av store tomter med lav utnyttelsesgrad, med bygg omgitt av store hager og trær. Bebyggelsen er i hovedsak småhusbebyggelse i tre, på to etasjer med ulik takform, som saltak, valmtak og pulttak.

Tiltaket i Kjellengveien 7 er utformet med disse prinsippene som premiss. Bebyggelsen samles i den nordlige delen av tomten, mens den sørlige delen med hule eiker og markert terrengfall bevares som sammenhengende grønnstruktur. Dette bidrar til å opprettholde tomtens romslighet og grønne preg, i tråd med kommunens mål om å bevare kvaliteter som lys, grønnstruktur og åpne landskapsrom i småhusområder. Byggehøyder, materialbruk og takform er også tilpasset småhusbebyggelsen i nærområdet.

Samtidig ligger planområdet i et overgangsområde mellom tradisjonell småhusbebyggelse med store enkelttomter og det nyere, mer høyutnyttede boligområdet Kjellelia, som inneholder både blokkbebyggelse og flermannsboliger. Planforslaget kan i denne sammenhengen forstås som en mellomtype, med en mer kompakt boligtype enn de omkringliggende villatomtene, men med betydelig lavere utnyttelse, og mer finmasket enn i tilgrensende utviklingsområde.

Denne mellomposisjonen kommer til uttrykk gjennom en lav og oppdelt bebyggelsesstruktur, der to smale rekkehusvolumer er tilpasset terreng og omkringliggende skala. Hver boenhet er forskjøvet i





Figur 42 Nærlekeplassen, med direkte tilgang for naboer. Godt skjermet for støy. (ill: Holar)

Nærlekeplassen i den sørlige delen av tomten gir et nytt og godt tilrettelagt leketilbud for de minste barna i nrområdet. Den plasseres i et hjørne nederst i hagen, skjermet fra biltrafikk og støy fra Jarlsberglinna. Terreng og vegetasjon skaper en naturlig avgrensning, og området fremstår som et trygt og oversiktlig lekerom med kort avstand til boligene.

Samlet vurderes tiltaket som positivt for barns interesser og utemiljø, ved at det gir trygge, lett tilgjengelige og romlig godt definerte oppholds- og lekearealer uten økt trafikksikkerhetsrisiko.

#### 8.4 Trafikkforhold

Planforslaget medfører en begrenset trafikkøkning som følge av sju til åtte nye boenheter. Trafikknotatet vurderer økningen som liten og godt innenfor kapasiteten i Kjellengveien og det omkringliggende vegnettet, uten behov for tiltak i kryss eller vegstandard.

Flyttingen av adkomsten noe lenger sør gir bedre oversikt ved kryssing av gang- og sykkelvegen og vurderes som en positiv virkning for trafikksikkerheten. Intern kjørevei begrenses til en kort og tydelig definert trase mellom avkjørselen og felles parkeringsplass. Kjøresonen skilles visuelt fra felles uteoppholdsarealer gjennom vegetasjon, materialbruk og naturlige terrengskiller, noe som gjør trafikksituasjonen intuitiv og forutsigbar både for kjørende og myke trafikanter.

Samlet vurderes tiltaket å ha små, men tydelig positive virkninger for trafikksikkerhet, uten negative konsekvenser for trafikkavvikling eller mobilitet.

#### 8.5 Parkering

Det er foreslått parkeringsbestemmelser som avviker fra minstekravene til parkering i kommuneplanens arealdel. For boliger av denne størrelsen stilles det krav til minimum 2 biler pr boenhet, hvorav 10% er gjesteplasser – det vil si 14 plasser. Planforslaget regulerer 1 bil pr boenhet,

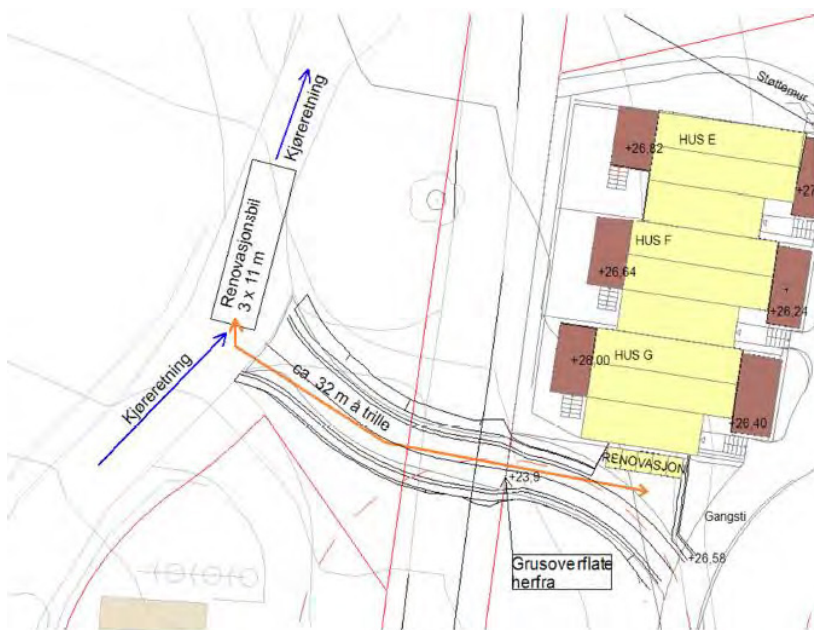
pluss 2 gjesteparkeringsplasser, det vil si 9-10 plasser. Kommuneplanen åpner for at parkeringskravet kan reduseres på visse vilkår.

For denne planen har behovet for redusert parkering også sammenheng med hensynet til naturmangfoldet. Eiendommen er stor, og det er fysisk plass til mer parkering. Dette er likevel ikke anbefalet i planforslaget, da det ikke er mulig å grave kjeller, og parkering på terreng vil gi et unødig stort arealbeslag på bakken.

Redusert krav til parkering er likevel forsvarlig, da det er kort vei til sentrumfunksjoner, handel og arbeidsplasser, og kort vei til kollektivtrafikk. Planområdet ligger innenfor 15-minuttersbyen, som er i arealstrategien beskrevet som et prioritert fortetningsområde for boliger, og har god kollektivdekning. Fra Kjellelia er det 7 minutters gange til busstopp og buss til Eik skole, og det er godt etablerte gang-sykelruter til sentrum eller andre deler av byen. Det er godt tilrettelagt for miljøvennlig mobilitet, og reduksjon av antall parkeringsplasser til 1 pr boenhet, vil føre til at flere også må velge miljøvennlige transportmidler.

## 8.6 Renovasjonsløsning – vurdering og begrunnelse

Valgt renovasjonsløsning er resultat av en samlet avveining mellom flere motstridende hensyn, der målet har vært å finne den løsningen som gir minst negative konsekvenser for planområdet som helhet. Løsningen avviker fra enkelte anbefalinger i VESARs tekniske retningslinjer for renovasjon i plan- og byggesak, men vurderes samlet sett som den mest hensiktsmessige når naturmangfold, trafikksikkerhet og praktisk gjennomføring sees i sammenheng. Renovasjonsløsningen er basert på felles rullecontainere plassert på egen eiendom, som trilles til renovasjonsbil i Kjellengveien (jf. figur 43 under).



Figur 43 Opptegning av løsning for avfallshåndtering. Kontainere står langs siden (gavlen) av bebyggelsen, vekk fra oppholdssoner. Plasseringen er lett så se og komme til fra adkomsten til tomten.

Det viktigste hensynet i planen er bevaring av eiketrær og tilhørende naturmangfold, som er sikret gjennom hensynssone H560 og tilhørende bestemmelser. Etablering av kjøreareal, snuplass eller snuhammer for renovasjonsbil inne på eiendommen ville medført inngrep i rotsoner og redusert naturverdiene. Valgt løsning gjør det mulig å unngå slike inngrep.

Trafikksikkerhet er det neste sentrale hensynet. I tråd med VESARs retningslinjer er det lagt vekt på å unngå rygging med renovasjonsbil. Ved at renovasjonsbilen stanser i Kjellengveien unngås behov for

rygging. En alternativ løsning med innkjøring via KV2 ville gitt kortere avstand til renovasjonspunktet, men ville samtidig medført rygging i retning gang- og sykkelvei, som vurderes som en mindre trafikksikker løsning, særlig med tanke på fallforhold og potensiell høy fart på sykklende.

Løsningen medfører en trilleavstand på ca. 32 meter, som overstiger anbefalt maksimalavstand og avviker fra retningslinjenes anbefaling om kort og mest mulig horisontal transportvei. Dette er en direkte konsekvens av hensynet til terrengtilpasning og bevaring av eiketrær. Transportveien er samtidig prosjektert med jevn stigning og fast dekke, noe som gir gode trilleforhold. Ytterligere tilrettelegging for å redusere avstand eller stigning ville krevd inngrep i rotsoner og medført større negative konsekvenser for naturmiljøet.

Avstand fra inngangsdør til oppsamlingsenhet er vurdert som funksjonell og tilgjengelig for beboerne, med god tilknytning til interne gangarealer.

Renovasjonsløsningen er plassert på gavlside av bebyggelsen og utenfor primære oppholdsarealer, noe som begrenser ulemper knyttet til lukt og bruk. Løsningen kan etableres som et avskjermet renovasjonsskur, noe som er vanlig praksis i boligprosjekter, og hvor brannmotstand kan ivaretas gjennom konstruksjon av bakvegg eller tilstøtende bygningsdel. Støy fra renovasjon vurderes som tilsvarende normal situasjon i boligområder.

Samlet sett vurderes løsningen å gi minst negative konsekvenser for planområdet, ved at hensynet til naturmangfold og trafikksikkerhet prioriteres, selv om dette medfører noe større trilleavstand enn anbefalt.

## **8.7 Teknisk infrastruktur**

Det kommunale vann- og avløpsnett langs Kjellengveien vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere sju nye boenheter uten behov for omlegging av hovedledninger eller kapasitetsøkende tiltak. Tilknytningen kan etableres innenfor planområdet uten inngrep i hensynssonen for eikene.

Overvann skal håndteres lokalt innenfor tomten gjennom infiltrasjon og fordrøyning slik det er beskrevet i planforslaget. Dette innebærer at tiltaket ikke tilfører ekstra belastning på kommunens overvannssystem, og det er heller ikke identifisert risiko for avrenning som kan påvirke naboeiendommer negativt. Løsningen vurderes som robust for både dagens og framtidige nedbørsmengder.

Tilknytning til strøm, tele og bredbånd kan gjennomføres via eksisterende føringsveier uten behov for ny teknisk infrastruktur av betydning. Lede har ikke meldt behov for nettstasjon innenfor planområdet, og tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for kapasitet eller drift av tekniske anlegg i området.

Samlet vurderes tiltaket å ha liten virkning på teknisk infrastruktur, uten behov for større oppgraderinger eller tiltak fra kommunen.

## **8.8 Avveining av virkninger**

Planforslaget innebærer en moderat fortetting innenfor et etablert boligområde, samtidig som tomtens viktigste natur- og landskapskvaliteter bevares. Den nye bebyggelsen plasseres i den nordlige delen av eiendommen og tilpasses terreng, skala og omgivelseskarakter, slik at tiltaket får små visuelle virkninger og viderefører områdets grønne preg. Hagen med hule eiker sikres langsiktig gjennom arealformål og hensynssone, og hensyntas i alle tekniske løsninger.

Tiltaket gir forbedrede uteområder, et nytt leketilbud og en trygg og oversiktlig intern adkomst- og ganglinje for beboerne, med god kobling til GS-vegen separat fra biladkomsten. Trafikkøkningen er begrenset, og adkomstløsningen vurderes som trafikksikker. Tekniske infrastrukturenløsninger

håndteres innenfor tomten og medfører ingen negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer eller kommunale systemer.

Svært få negative virkninger er identifisert, og de som forekommer, vurderes som fullt håndterbare gjennom planens bestemmelser og avbøtende tiltak. Samlet sett anses planen å gi en balansert og stedstilpasset utvikling som ivaretar både miljøhensyn, bokvalitet og overordnede planmål.

## 9 Innkomne innspill

### 9.1 Merknader

#### Merknadsskjema – oppsummering av merknader ved varsel om oppstart

Plannavn: Kjellengveien 7
Plannummer: 3905 2025006
ArkivsakID:
Dato: 03.12.25

Det ble varslet oppstart av planarbeid 27.08.2025, med uttalelsefrist 27.09.2025. Det kom inn 9 merknader til planoppstart, hvorav en varslar mulig innsigelse.

	Uttalelse fra:	Dato	Oppsummering	Forslagstillers merknader
1	Statens vegvesen	19.09.25	<ul style="list-style-type: none"><li>- Det er viktig med helhetlig planlegging i tråd med nasjonale føringer og bærekraftig utvikling. Veksten i persontrafikk skal tas med gange, sykkel og kollektiv</li><li>- Eventuelle trafikksikkerhetstiltak må inngå i planarbeidet.</li><li>- Det er en forutsetning med tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafikksikker adkomst.</li><li>- Navner også betydningen av håndtering av flom og overvannsproblematikk</li></ul>	Merknadene er av generell karakter, og det pekes ikke på noen spesielle forhold i planområdet en må være oppmerksom på. Det er i planforslaget utarbeidet trafikksikre, bærekraftige løsninger.
2	Statsforv alteren i Vestfold og Telemark	03.09.25	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Minner om hvilke styringsdokumenter som må legges til grunn i planleggingen.</li><li>2. Minner om SPR for arealbruk og mobilitet. Fortetting og transformasjon av utbyggingsområder skal vurderes før nye utbyggingsområder settes av og tas i bruk.</li><li>3. SPR Klima og energi. Det trekkes fram at det skal vurderes om tiltak som har negativ klimaeffekt kan unngås, flyttes eller forbedres. For større tiltak skal det vurderes om det kan produseres fornybar energi på området. Planbeskrivelsen skal vise hvordan nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Omtalte styringsdokumenter ligger til grunn for planleggingen.</li><li>2. Tiltaket innebærer fortetting i et utbyggingsområde, og er i tråd med SPR arealbruk og mobilitet.</li><li>3. Se neste punkt, naturmangfold, det er utarbeidet et forslag som ivaretar naturmangfold gjennom bygging på en svært skånsom måte for landskap og natur. Dette vil også gi positive gevinster for bygging med lavt karbonavtrykk, ivaretagelse av</li></ol>

			<p>energi er ivaretatt. Punkt om at nedbygging av karbonrike arealer skal unngås trekkes fram.</p> <p>4. Naturmangfold – varsel om nasjonal interesse. Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal interesse. Det må sikres tilstrekkelige buffersoner mot viktige naturforekomster. Eikene må sikres med en hensynssoner med radius 15m fra senter av stammen, og bestemmelser som sikrer trærne i anleggs- og driftsfase. Manglende ivaretaking kan gi grunnlag for innsigelse.</p> <p>5. Det skal utarbeides en ROS-analyse. Minner om at området ligger i aktsomhetszone for kvikkleire.</p> <p>6. Klimatilpassing og overvann: Det må tas høyde for klimaendringer når det gjelder overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur vektlegges. Naturbaserte løsninger må vurderes.</p> <p>7. Massehåndtering: viser til rundskriv om massehåndtering. Ved større terrenginngrep må det gjøres en vurdering av gjenvinning av overskuddsmasser.</p> <p>8. Støy: store deler av planområdet ligger i gul støysone. T1442/2021 må ligger til grunn for planleggingen.</p> <p>9. Avløp: avløpsvann fra planområdet må gis tilfredsstillende rensing, slik at det ikke fører til forurensing eller forringer vannforekomster.</p> <p>10. Friluftsliv: gang/sykkelvei gjennom planområdet må ivaretas. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder.</p> <p>11. I planarbeidet må det også tas hensyn til: landskap, lokal luftkvalitet, universell utforming, barn og unges interesser.</p>	<p>grønne områder og vegetasjon, og bidra til at SPR Klima og energi kan oppnås.</p> <p>4. Dette er en kjent problemstilling. Det er gjennomført en dialog med Statsforvalteren hvor det er tiltaksplan og planforslag er gjennomgått før innlevering.</p> <p>5. ROS-analyse er utarbeidet. Det er utført geotekniske undersøkelser, og det er ikke påvist kvikkleire i planområdet.</p> <p>6. Plan for håndtering av overvann er utarbeidet sammen med planforslaget.</p> <p>7. Av hensyn til eiketrærne, planlegges til minimale terrenginngrep på eiendommen. For deler av eiendommen hvor det ikke vokser trær, vil det være mulig å oppnå massebalanse internt på eiendommen.</p> <p>8. Det er utarbeidet støykartlegging som viser at retningslinjer i T1442 er mulig å oppnå i planområdet. Relevante krav ivaretas i planforslaget.</p> <p>9. Merknaden synes generell, da det er ikke planlagt andre avløp enn sanitæranlegg fra bolig. Det vil ikke være avrenning av avløp som kan føre til forurensing fra planområdet.</p> <p>10. Sykkelvei og allmennhetens tilgang til friområder ivaretas, slik som det er i dag.</p> <p>11. Tas til orientering.</p>
3	Lede AS	15.09.25	<p>Har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Kart vedlegges. Nettselskapet ber forslagstiller opplyse om effektbehov for å vurdere om det blir behov for ny netstasjon. <i>Nettselskapet</i> lister opp vilkår for plassering av ny netstasjon. Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny netstasjon, må det reguleres areal til slikt formål.</p>	<p>Lede vil ikke bekrefte om det er behov for netstasjon basert på estimert effektbehov i planfasen. Uttalelse fra Lede kan derfor ikke foreligge før bebyggelsen er ferdig prosjektert til rammesøknad.</p>
4	Mattilsynet	08.08.25	<p>Mattilsynet har ingen innvendinger mot de framlagte planene.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
5	NVE	17.09.25	<p>1. Tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer må ivaretas i planen. Faresoner skal alltid vises i planen. Planområdet ligger</p>	<p>1. Vurdering av områdestabilitet følger med planen. Det er utført</p>

			<p>innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for kvikkleirekred må avklares, også for mulig skred oppover i terrenget.</p> <p>2. Planforslaget må utarbeides så det ikke blir noen fare fra overvann. Sørg for åpne flomveier og trygg bortledning av overvann.</p> <p>3. Kartlegging av overvann må tilpasses plannivået. Brevet har veiledning til hvordan overvann kan kartlegges og prosjekteres. Områder utsatt for fare fra overvann må reguleres med hensynssone.</p>	<p>geotekniske undersøkelser som viser at det ikke er kvikkleire i området, og at sikkerhet mot naturfare er ivaretatt.</p> <p>2. Tas til etterretning. Plan for overvann, og vurdering av fare fra overvann følger planen.</p> <p>3. Tas til orientering.</p>
6	Vestfold fylkeskommune	26.09.,25	<p>1. Viser til at hensynet til barn og unges interesser er sterkt forankret i lovverk og nasjonale retningslinjer.</p> <p>2. Ber om at barns og unges arealinteresser beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.</p> <p>3. Lekearealer og uteområder for barn skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene må stille krav til arealstørrelse, funksjon, kvalitet og opparbeidelse.</p> <p>4. Ber om sol-/skyggediagram for lekearealer i tidsrommet kl. 10–17 ved jevndøgn.</p> <p>5. Påpeker krav om fullverdig erstatning dersom eksisterende eller uregulerte lekearealer omdisponeres.</p>	<p>1. Barn og unges interesser er behandlet i plan-beskrivelsen gjennom vurdering av uteoppholdsarealer, lekeplass og trygg ferdsel.</p> <p>3. Nærlekeplass er avsatt som eget arealformål i plankartet. Krav til utforming og kvalitet er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.</p> <p>4. Sol- og skyggediagram vedlegges planen, og dokumenterer gode solforhold for lekearealet.</p> <p>5. Planforslaget medfører ikke bortfall av eksisterende lekearealer som er i bruk, og utløser derfor ikke krav om erstatningsareal.</p>
7	Nabo Arnt Henning Johannesen	24.09.25	<p>1. Det må være nok p-plasser til beboere og gjester på egen grunn</p> <p>- Lekeområder må løses på egen grunn</p> <p>- Overvann bør løses så det ikke kommer mer overvann på gang/sykkelvei.</p> <p>2. Adkomst bør plasseres der den er i dag. Gang/sykkelvei brøytes ikke i dag, og brukes av skoler og idrettslag til trening. Bilkjøring bør begrenses til et minimum. En del syklist har høy fart i bakken.</p> <p>3. Eiker: store greiner utgjør en risiko for gang sykkelvei. Det er farlig hvis greiner faller ned. Det ser ikke ut til å være noen plan for sikring av trær hos Tønsberg kommune.</p> <p>4. Dagens sykkelvei er innsnevret i området. Kommunen bør ha en rutine for beskjæring som sikrer at belysning ikke tildekkes, eller veien blir smalere.</p>	<p>1. Planen løser egen parkering, lekeområder og overvann.</p> <p>2. Adkomst flytte litt sør for der den ligger i dag, og rettes ut slik at den krysser rett over GS veien. Dette forbedrer sikt og trafiksikkerheten, fordi krysning av bil reduseres.</p> <p>3. Trær innenfor planområdet er grundig vurdert av arborist, og planen stiller krav til skjøtselsplan ved tiltak. Planen vil også beskrive beskjæring av greiner av hensyn til sikkerheten og for å ivareta trærnes helse.</p> <p>4. Rutine for vedlikehold av offentlig gs-vei berører ikke denne reguleringsplanen, men merknaden videresendes kommunen.</p>
8	Kjellengveien 9 Svang-	25.09.25	<p>Utformet likt som merknad 6 fra Arnt Henning Johannessen over.</p>	<p>Se kommentar over.</p>

	<b>Rasmussen</b>			
<b>9</b>	<b>Kjellengveien 5 West og Nordnes</b>	22.09.25	<p>1. Naboer beskriver historikk og utvikling av hele området. Etter utbygging av Kjellelia, med over hundre boliger, er har området endret mye karakter.</p> <p>2. Adkomstveien deres ble endret, med avkjørsel fra den nybygde Kjellengveien, for å unngå trafikk på gs-vei.</p> <p>Det var aldri planlagt en avkjørsel ved eiketreet, etter anbefaling fra arborist skulle dette treets dryppsoner prioriteres. Det ble likevel laget en servicevei med grøft og drenering som Kjellengveien 7 har benyttet som avkjørsel.</p> <p>Kjøring på denne avkjørselen har skapt farlige situasjoner. Nabo ser det som viktig at denne serviceveien ikke blir innkjørsel, og at kjøring skal skje fra nord som opprinnelig planlagt.</p> <p>Sykkelveien er hyppig brukt av syklister i høy fart. Det er utrolig viktig at biltrafikk her skjer rolig og oversiktlig.</p> <p>3. Før var Kjellelia et praktfullt villastrøk og det var sjelden trafikk å se. Nå er skog erstattet av over hundre boliger, parkering der det var eng, og mer utbygging skal komme. Det er viktig å ikke miste all tilhørighet til historiske Kjelle. Trærne må ikke miste sin prioritet, og vi kan ikke lag Kjelle bli en sjelløs lekeplass for utbyggere som ønsker maksimal profit.</p>	<p>1. Forlagstiller er enig i naboens vurdering at Kjelle har endret karakter etter utbygging av Kjellelia. Planforslaget etablerer syv boliger hvor det tidligere var én, men med lav utnyttelsesgrad og en boligstørrelse som samsvarer med størrelsen på villa-bebyggelsen, samtidig som den store hagen og eiketrærne bevares.</p> <p>2. Det er gjennomført en trafikkanalyse for planforslaget, som beskriver den tryggeste løsningen er å unngå adkomst med kjøring på sykkelvei, og at det anbefales en kryssing rett over sykkelvei, med god sikt tilpasset hastigheten til syklistene. Det innebærer at dagens servicevei flyttes sørover. Merknadene til nabo er tatt til etterretning, men det tryggeste er ikke å følge deres anbefaling, men heller foreslått løsning.</p> <p>3. Se også svar til punkt 1 over. Planen sikrer at alle trær i planområdet vil bevares.</p>

## 10 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for en småskala-tilpasset fortetting innenfor et etablert boligområde, basert på en struktur som både ivaretar tomtens særpreg og viderefører områdets grønne karakter. Gjennom å samle bebyggelsen i den nordlige delen av eiendommen og sikre eikehagen som et samlet grøntrom, er det laget et planforslag som kombinerer nye boliger, gode uteområder og langsiktig vern av naturverdier.

Planen gir rammer for en boligbebyggelse med høy bokvalitet, tydelige fellesarealer og gode forbindelser til omkringliggende gang- og sykkelveger. Reguleringen er utformet slik at hensyn til landskap, terreng, teknisk infrastruktur og trafiksikkerhet kan ivaretas i det videre arbeidet. Hensyn til hule eiker er gitt et særlig vern gjennom planen.

Planforslaget anses som godt egnet til å gjennomføres, og gir en helhetlig og balansert utvikling av eiendommen i tråd med overordnede planer og lokale kvaliteter.