

*Foreslått planavgrensning, areal ca 9.200m<sup>2</sup>.*

### **1.0 Forslagsstiller**

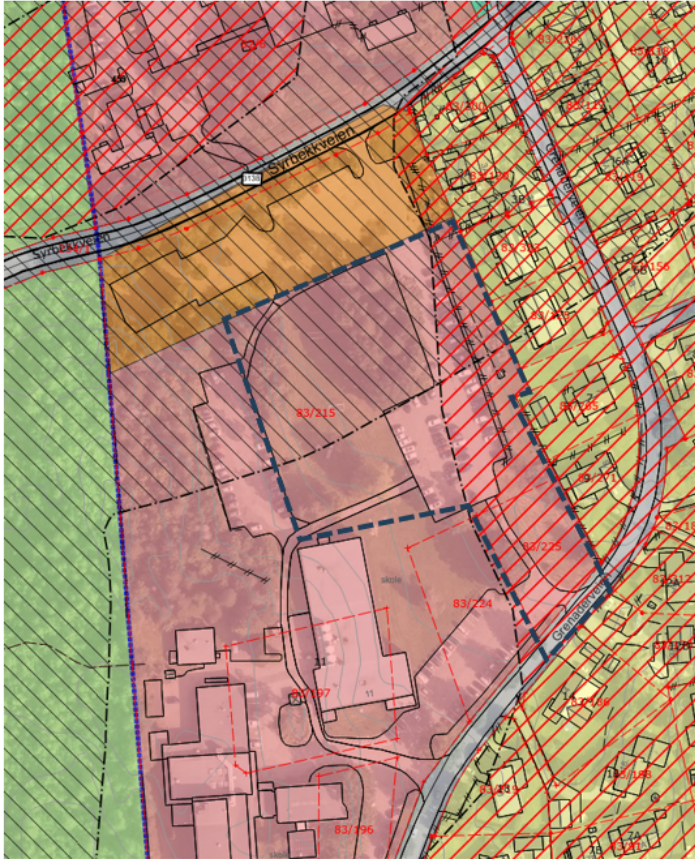
Eiendomsutvikling (EUT) skal pva. kommunedirektøren planlegge etablering av åtte nye bemannede omsorgsboliger på Eik. Planleggingen er i en helt innledende fase og det er ikke utlyst noe anbudskonkurranse foreløpig. Dette vil bli gjort for arkitekttjenester og andre fagkonsulenter når utredningsbehov er avklart med planmyndigheten. Planinitiativet er utarbeidet av EUT med følgende kontaktinformasjon:

- EUT v/Anne Økstad [amok@tonsberg.kommune.no](mailto:amok@tonsberg.kommune.no), mobil 48 14 50 46
- EUT v/Jon Sørseth [jos@tonsberg.kommune.no](mailto:jos@tonsberg.kommune.no) mobil 95 83 98 73

## 2.0 Eiendomsforhold

Det er utarbeidet forslag til planavgrensning (kfr. forside) som omfatter følgende eiendommer:  
Gbnr 83/215, Tønsberg kommune (parkering, ballbane)  
Gbnr 83/225, Tønsberg kommune (eksisterende adkomstvei fra Grenaderveien)

Lokaliseringen av omsorgsboligene er politisk behandlet i kommunestyret KST-sak 113/24.



*Aktuelt areal avgrenset mot Boligeiendommer i øst, Kommunalteknikks lagringsareal i nord og midlertidig undervisningspaviljong i vest. Adkomst fra Grenaderveien i syd.*

## 3.0 Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for åtte bemannede omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer og arealer for ansatt. Videre øvrige tilhørende arealer for uteopphold, parkering, boder og renovasjon.

## 4.0 Beskrivelse av området

Eiendommen Grenaderveien 11 er i stor grad benyttet av Tønsberg læringscenter (tidligere Eik lærerhøyskole) med bebyggelse i syd. Den nordre delen består av tre større parkeringsplasser, et skogareal sammenhengende i vest), en treklynge samt noen enkelttrær. Sentralt på området, er det en ballbane.

På parkeringsplassen i vest har senteret oppført en midlertidig paviljong for å ivareta flyktninger fra Ukraina (tillatelse fram til 2029). Paviljongen ligger på en hylle noe over planområdet. Kommunen har ingen konkrete planer for dette arealet etter at bruken av paviljongen opphører. Vest for paviljongen ligger et større sammenhengende skogareal hvor også terrenget stiger noe på.

På parkeringsplassen mot Syrbekkveien i nord er det i kommuneplanen avsatt et lagringsareal for Kommunalteknikk (annen type anlegg). Ifølge Kommunalteknikk, vil arealet bli brukt som riggområde

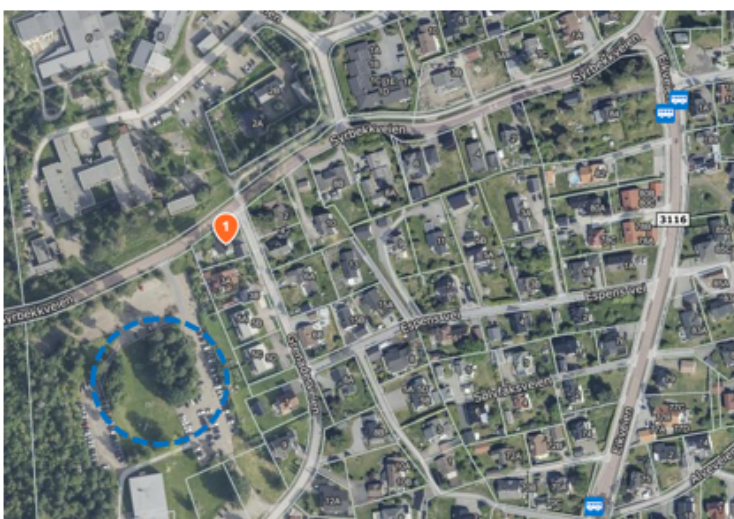


ifm. utbedring av Syrbekkveien. Det er ingen konkrete planer med arealet etter at Syrbekkveien er ferdigstilt.

De tre parkeringsarealene har i dag adkomst fra både den fylkeskommunale Syrbekkveien og den kommunale Grenaderveien med en intern forbindelse arealene imellom. Mot øst er parkeringsarealet avskjermet med en skjermvegg mot boligeiendommene langs Grenaderveien.



Det er gang- sykkelvei langs Syrbekkveien mellom Grenaderveien og Eikveien. Videre er det gang- og sykkelvei langs hele Eikveien ned mot sentrum. Syrbekkveien er under regulering mot vest for kurveutbedring og etablering av gang- og sykkelvei. Det er gode busstilbud i Eikveien



*Gang- og sykkelvei i Syrbekkveien fra Grenaderveien til og langs Eikveien.*

## 5.0 Planlagt tiltak

Aktuell tomt skal fradeles fra gbnr 83/215 som festetomt. Boligene skal eies av beboerne. Det planlagte tiltaket vil omfatte:

- Åtte beboerleiligheter 55m<sup>2</sup> – 65m<sup>2</sup>
- Fellesareal med ca 110m<sup>2</sup>
- Personalbase med ca 125m<sup>2</sup>
- Sportsboder, parkering og garasjer, renovasjon, private og felles utearealer

Bebyggelsen er tenkt begrenset til én etasje med adkomst fra Grenaderveien i syd.

### Klima- og miljøvennlig bygg.

Kommunestyret har vedtatt en *veileder for bygging av klima- og miljøvennlig bygg*. Denne legges til grunn for all planlegging av kommunale formålsbygg. Dette innebærer bl.a. bruk av materialer og løsninger som minimerer klimautslippene og omfang av farlige miljøgifter i både prosjektgjennomførelsen og drift der dette ikke er kostnadsdrivende. Videre framgår det av veilederen at materialer skal velges ut fra hensynet til senere ombruk (ombruksbarhet) samt at bruk av knappe og sårbare ressurser skal unngås.

## 6.0 Virkninger og konsekvenser

### 6.1 Barn og unge, samfunnsmessige interesser.

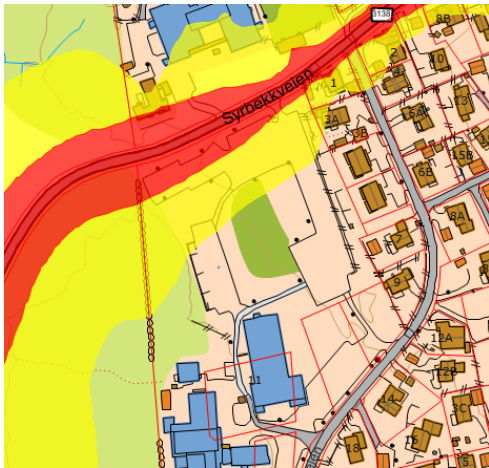
Innenfor planområdet er det en ballbane som brukes av Tønsberg læringscenter og har vært idrettsfelt fra den gang lærerhøgskolen ble utvidet med bl.a. eget idrettsbygg tidlig på 1980-tallet. Kommunen ved Teknisk drift har ansvaret for arealet. Det er ikke kjent at ballbanen er brukt av barn og unge i området, de antas å bruke treningsparken til Wang. Det bør vurderes om ballbanen kan reetableres på gressarealet rett syd for eksisterende bane. Bruken av ballbanen og evt. behov for erstatningsareal må avklares i planprosessen. Antall parkeringsplasser for Læringscenteret blir redusert, men det vil fremdeles være et tilstrekkelig antall plasser på området. Dette er det tatt stilling til administrativt og politisk ved valg av tomt.

Etablering av omsorgsboliger er en kommunal oppgave med store samfunnsmessige interesser. Lokaliseringen på Eik er et ønsket behov fra de framtidige beboerne og pårørende. Kommunen har få alternative eiendommer med tilsvarende areal og lokalisering.

### 6.2 Trafikk.

*Trafikk og transport.* Tatt i betraktning at området omfatter undervisningslokaler for Tønsberg læringscenter og Wang toppidrett med stor parkeringskapasitet, vil den trafikk boligene genererer ha mindre betydning; ettersom parkeringsplasser blir nedbygd, må det kunne antas at noe av dagens bilbruk flyttes over på kollektiv eller andre transportløsninger. Trafikk og mobilitet utredes videre i planprosessen.

*Støy- og støvforurensning.* Boliger er et støyfølsomt formål. Deler av planlagt tomt ligger innenfor gul støysone. Støy- og støvforurensning utredes videre i planprosessen herunder også fra riggområdet mot Syrbekkveien.



Trafikkstøy generert fra trafikk i Syrbekkveien.

### 6.3 Tilpasning til omgivelser.

Tomta er på nærmeste flat. Læringscenterets idrettsbygg er et bygg med «to etasjers» høyde, flatt tak, store glassflater og med rød tegl, mens boligene langs Grenaderveien i øst er trebygninger med saltak i 1-2 etasjer. Åtte boliger med fellesareal og personalbase, vil kunne utformes og oppleves som et eget bygningsmiljø. Det er imidlertid ikke tatt stilling til arkitektonisk utforming eller materialbruk, men med sine moderate høyder og volum vil omsorgsboligene lett kunne tilpasses både de bygde og naturgitte omgivelsene. Det utarbeides entydige reguleringsbestemmelser for tiltakenes utforming.

### 6.4 Overvann.

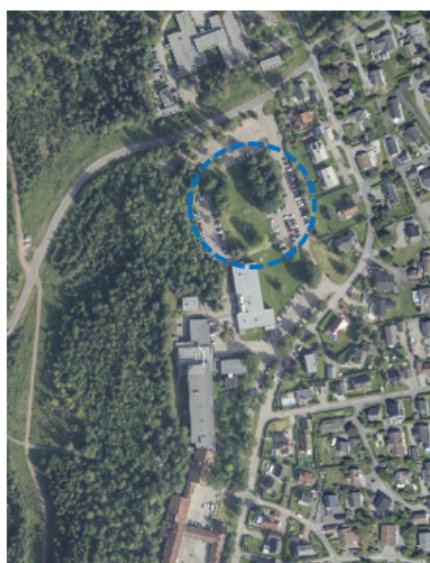
Innenfor området er det store asfalterte flater med usikker behandling av overvann. Deler av de asfalterte arealene antas å bli fjernet, men totalt sett vil tiltaket medføre noe økt andel harde flater (hustak). Overvann, forbruksvann, slokkevann og avløp må utredes videre i planprosessen (kommunalteknisk plan).

### 6.5 Grunn.

*Forurensning.* Før utvidelse av skole og parkeringsanlegg var området en del av det sammenhengende skogsarealet som i dag ligger igjen vest for skolen. Det er således ikke kjent tidligere bruk som skulle tilsi at grunnen er forurenset, men ved utvidelsen av skolen på begynnelsen av 1980-tallet, ble det anlagt store arealer til bilparkering som kan ha forårsaket forurensninger. Forholdet miljøgeologi vurderes ikke som relevant i den videre planprosessen.



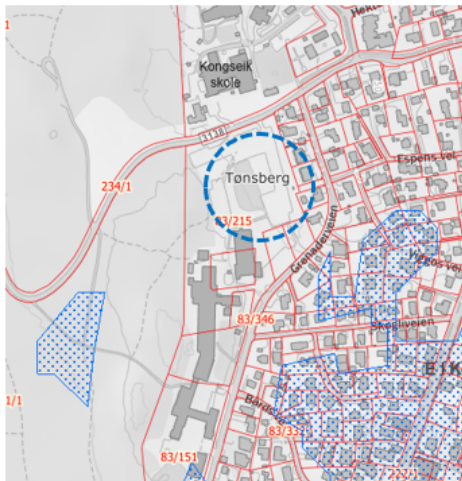
Flyfoto 1959-1979 før utvidelse og parkering



Flyfoto 2023



**Områdestabilitet.** Planområdet er ikke registrert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred og området er vurdert som tilstrekkelig sikkert med tanke på områdeskred av kvikkleire, kfr. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan pkt. 14. Forholdet områdestabilitet er ikke relevant i den videre planprosessen. Lokal stabilitet tas inn i reguleringsbestemmelsene.



Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. NVE.no

### 6.6 Biologisk mangfold.

Ved søk i Miljødirektoratets naturbase, er det registrert hule eiker innenfor planavgrensningen. Sentralt på tomta er det også et vegetasjonsfelt som består av bl.a. noen større trær som kan vurderes som et miljøskapende og estetisk element. Forholdet biologisk mangfold utredes videre i planprosessen herunder også behov for matjordplan.



Hule eiker registrert innenfor planområdet.

### 6.7 Kulturminner.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Evt. anbefalinger fra fylkeskommunen vil bli lagt til grunn i den videre planprosessen.

### 6.8 Samfunnsikkerhet.

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhets analyse (ROS) med utgangspunkt i 5-trinns metoden som framgår av DSBs veileder til arealplanlegging og med bakgrunn i bl.a. fagrapporter som utarbeides, kfr. det ovenstående.

### 6.9 Konsekvensutredning.

Det planlagte tiltaket er ikke av en slik karakter eller størrelse som utløser krav om konsekvensutredning; tiltaket er i tråd med kommuneplanen og det antas at tiltaket ikke vil påvirke omgivelsene i noen vesentlig grad, kfr. forskrift om konsekvensutredning §6, bokstav b) og vedlegg I til forskriften.

### **7.0 Medvirkning, offentlige organer, fagmyndigheter, naboer og andre interesser.**

Følgende interesser varsles særskilt:

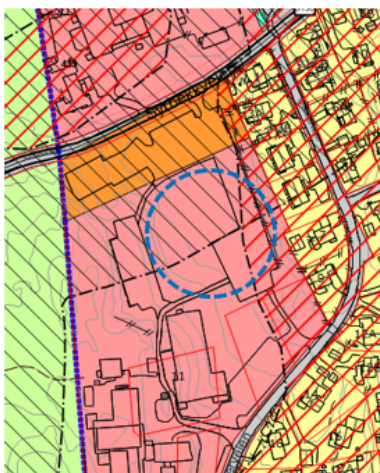
- Grunneiere og evt. festere av naboeiendommer og gjenboere innenfor planområdet.
- Velforeningenes fellesråd og lokal velforening.
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon (FFO).
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.
- Vestfold fylkeskommune.
- NVE Region Sør.
- Statens vegvesen.
- Lede AS.
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Tønsberg Eldreråd.

### **8.0 Arealplaner i området.**

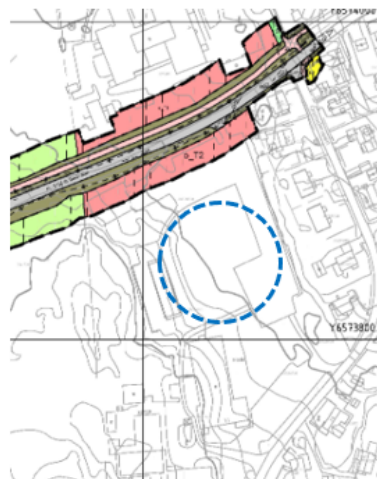
Området innenfor planavgrensningen er uregulert og avsatt til tjenesteyting i kommuneplanen. Planlagt formål er i tråd med kommuneplanens formål.

Tilgrensende parkeringsareal nord for planområdet er avsatt til annen type anlegg tiltenkt lagrings- og deponiområde for Kommunalteknikk ifm. bl.a. utskiftinger av ledningsnett i Eikområdet.

Fylkeskommunen har en pågående reguleringsprosess for Syrbekkveien i nord med utbedringer av veikurvatur og etablering av gang- og sykkelvei. Det foreligger et planforslag, men har ikke vært til behandling.



Kommuneplanens formål



Pågående regulering av Syrbekkveien

Tønsberg 10.09.24 EUT v/jon

KS: amok