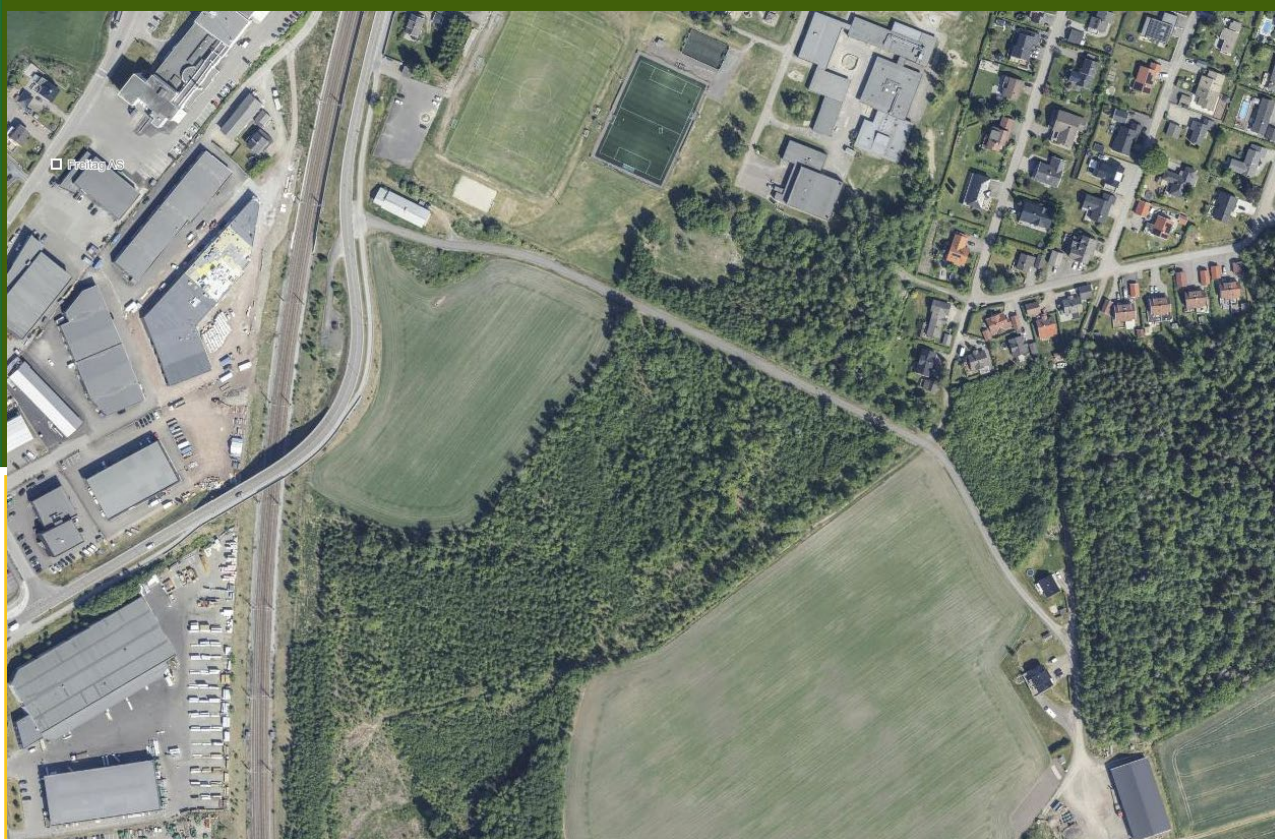


Format Eiendom AS

# Regulering for boliger på Barkåker – 58/1 m.fl. i Tønsberg kommune

## Planinitiativ

Dato: 15.5.2024



ORRE AS



# Innhold

<b>Innhold</b> .....	<b>3</b>
<b>Innledning</b> .....	<b>4</b>
1.1 Hensikten med planen.....	4
1.2 Kort om historikk.....	5
1.3 Vurdering av utredningsplikt.....	6
1.4 Prosess og medvirkning.....	6
1.5 Kommuneplanens arealdel.....	7
<b>2 Organisering og roller</b> .....	<b>8</b>
<b>3 Beskrivelse av planområdet</b> .....	<b>9</b>
3.1 Avgrensning av planområdet.....	9
3.2 Eierforhold.....	10
3.3 Topografi, vegetasjon og arealbruk .....	10
3.4 Adkomst og trafikkforhold .....	11
3.5 Kommunaltekniske forhold .....	11
3.6 Grunnforhold .....	11
<b>4 Begrunnelse for endring fra næring til boliger</b> .....	<b>12</b>
4.1 Kommuneplanens arealdel og vedtatt regulering .....	12
4.2 Tettstedsutvikling Barkåker.....	12
4.3 Hensynet til lokalmiljøet.....	14
4.4 Egnethet til boliger .....	15
4.5 Skole og barnehagekapasitet.....	15
4.6 Ønsker fra lokalmiljøet.....	15
<b>5 Viktige problemstillinger</b> .....	<b>17</b>
5.1 Plantema ferdig utredet.....	17
5.2 Næringsarealer i kommunen.....	17
5.3 Adkomst og trafikk .....	18
5.4 Gangforbindelser .....	19
5.5 Utbyggingstetthet, byggehøyder og landskap.....	19
5.6 Hensynet til barn og unge .....	20
5.7 Støy.....	20

# Innledning

## 1.1 Hensikten med planen

Reguleringsplan for næringsområdet Barkåker øst ble vedtatt i kommunestyret 1.2.2023. På et tidspunkt i planprosessen for næringsområdet var det løftet muligheten for at nordre del, nærmest idrettsparken, kunne reguleres til boligformål. Tønsberg kommune valgte likevel en regulering med hele området for næringsformål.

Av ulike grunner er det fra flere hold igjen pekt på muligheten for at området lengst nord i reguleringsplanen kan omreguleres for boliger. Format Eiendom AS oppfatter at det er ønske fra kommunens politikere å få et slikt planforslag til behandling.



Figur 1 Lokalisering i kommunen

Format Eiendom ønsker derfor å igangsette regulering av et område på ca 47 da sør for Barkåker idrettsparken til boligformål. Det har vært stor tilslutning til denne ideen blant annet av hensyn til nærmiljøet på Barkåker. Boliger i området vil gi et betydelig og positivt bidrag til videreutvikling av Barkåker tettsted.

Forslagsstiller ber om at planspørsmålet tas opp til vurdering.

## 1.2 Kort om historikk

**2014:** Området tas inn i kommuneplanens arealdel som næringsområde

**August 2017:** Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 8 uttalelser i forbindelse med varselet. Planarbeidet ble igangsatt, men før planprogrammet ble endelig stadfestet ble det klart at BaneNOR hadde innlemmet deler av planområdet som ett av flere alternative lokaliseringer for en togparkering.

**April 2018:** Revidert varsel med revidert planprogram for en plan der togparkering var del av det som skulle vurderes.

**Mai 2018:** I forbindelse med høring av planprogram varsler BaneNOR nasjonal interesse knyttet til togparkering. Det ble åpnet for et samarbeid om planleggingen, men videre dialog viste at BaneNOR ønsket en båndlegging av området med sikte på gjennomføre kommunedelplan for flere alternative lokaliseringer. Privat reguleringsarbeid settes på vent.

**Juni 2020:** Etter innstilling fra BaneNOR vedtar Tønsberg kommunestyre plan for hensettingsanlegg i et område nord for Barkåker. Fra samme tidspunkt ansees båndleggingen av deler av planområdet for Barkåker øst for opphevet, og planarbeidet for næringsområdet kan gjenopptas.

**November 2020:** Tønsberg kommune fastsetter revidert planprogram for næringsområde uten togparkering. I diskusjon rundt vedtaket kommer det opp ide om endring av formål på nordre del fra næring til bolig.

**26. mars 2021:** Utvalget for plan og bygg behandler planinitiativ og vedtar at planarbeidet kan starte opp og at den nordlige delen disponeres til boligformål. Det vedtas som en forutsetning at bl.a. skole- og barnehagekapasitet, infrastruktur, bokvaliteter og geotekniske forhold må bli sentrale utredningstema.

**3. november 2021:** Kommunestyret fastsetter ikke planprogram for detaljregulering for boliger og næringsområde. Planleggingen må gå videre med i tråd med planprogram for næring.

**1. februar 2023:** Reguleringsplan for Barkåker næringsområde øst vedtas.

**8. februar 2024:** Meklingsmøte om kommuneplanen hos Statsforvalteren. Statsforvalterens fagavdelinger signaliserer at de ikke vil ha innsigelse til en eventuell regulering av nordre del av Barkåker næringsområde til boligformål.

**3. april 2024:** Kommunestyret vedtar kommuneplanens arealdel. I samme møte kommer politiske signaler om en positiv holdning til en mulig omregulering av nordre del av Barkåker næringsområde til boliger.

### 1.3 Vurdering av utredningsplikt

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav om konsekvensutredning av detaljreguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensutredningen skal ligge til grunn når det tas stilling til hvorvidt, og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Gjeldende plan for næringsområde er konsekvensutredet. Endring av formål for nordre del fra næring til bolig innebærer ikke at det kan gjøres nye tiltak i medhold av planen som utløser konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at planen ikke skal konsekvensutredes.

### 1.4 Prosess og medvirkning

Etter eventuelt godkjenning av planinitiativ vil forslagsstiller be om at planspørsmålet også forelegges regionalt planforum.

Planarbeidet ønskes igangsatt så snart premissene for planarbeidet er klarlagt. Det vil blant annet være behov for, sammen med planmyndigheten og eier av næringsområdet i sør, å avklare grensesnittet mot gjeldende plan. Endret regulering for nordre del vil innebære endrete forutsetninger for veiføringer, gangforbindelser osv. som kan gjøre det nødvendig med en plangrense som omfatter også deler av det som fortsatt skal være næringsområde.

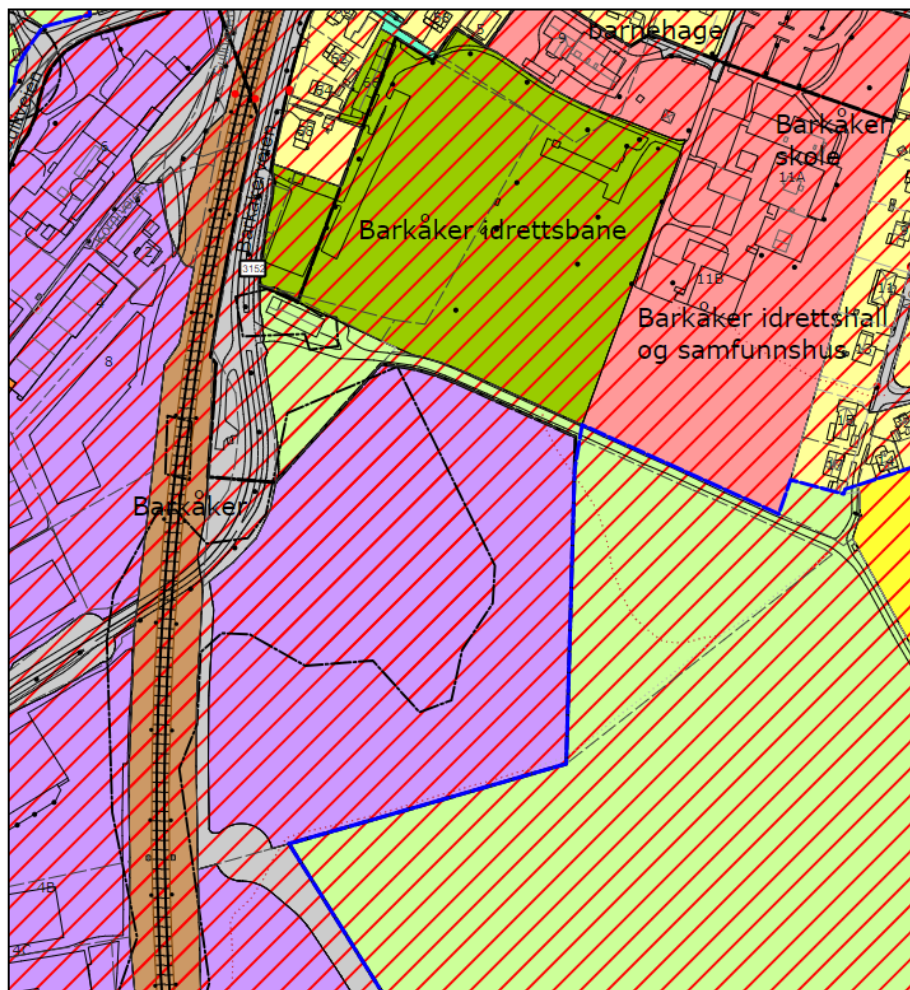
Barkåkersamfunnet representert ved Barkåker velforening og Barkåker idrettsforening har vært engasjert i planarbeidet gjennom lengre tid. Vi ønsker å videreføre dialogen med foreningene i det videre planarbeidet. Det vil også bli arrangert et åpent møte på Barkåker for å belyse tankene for boligbygging og få innspill fra lokalmiljøet.

Reguleringsplanen vil fremmes som en detaljregulering. Gjennom planarbeidet skal det utformes et forslag for plassering og utforming av bebyggelse, adkomst, buffersoner og i nødvendig grad løsninger for interne veier og parkering med mer. Når planforslaget er ferdig utarbeidet og har gjennomgått første behandling i kommunen, legges det ut til offentlig ettersyn slik at allmennheten får anledning til å gjøre seg kjent med og kommentere planene.

Dersom kommunen eller forslagsstiller finner at det er behov, kan det bli gjennomført særlige avklaringsmøter med regionale myndigheter i prosessen.

## 1.5 Kommuneplanens arealdel

Størstedelen av området er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel

## 2 Organisering og roller

Utarbeidelse av reguleringsplanen skjer i regi av Format Eiendom AS. Orre AS er engasjert til å stå for planarbeidet. Det vil bli engasjert relevante fagkonsulenter for temautredninger der det er behov for det.

Kontaktpersoner er:

Sigbjørn Myhre	Format Eiendom AS	<a href="mailto:Sim@formateiendom.no">Sim@formateiendom.no</a>	920 84663
Eivind Orre	Orre AS	<a href="mailto:eivind@orreplan.no">eivind@orreplan.no</a>	908 47531

Som referert ovenfor har planarbeidet opplevd start og stopp i prosessen ved flere anledninger i stor grad initiert av myndigheter på ulike nivåer. Dette har i sum påført forslagsstiller betydelige ekstra kostnader både til planlegging og behandlingsgebyrer. Forslagsstiller mener det er rimelig å vurdere reduksjoner i gebyrer ved enda et nytt «trinn» i dette planarbeidet og vil la planforslaget ledsages av en søknad om dette.

Fakturaadresse for plangebyrer vil være Tønsberg Næringspark Nord AS, org.nr. 932 749 823, co/ Format Eiendom AS.

Tønsberg kommune er planmyndighet.

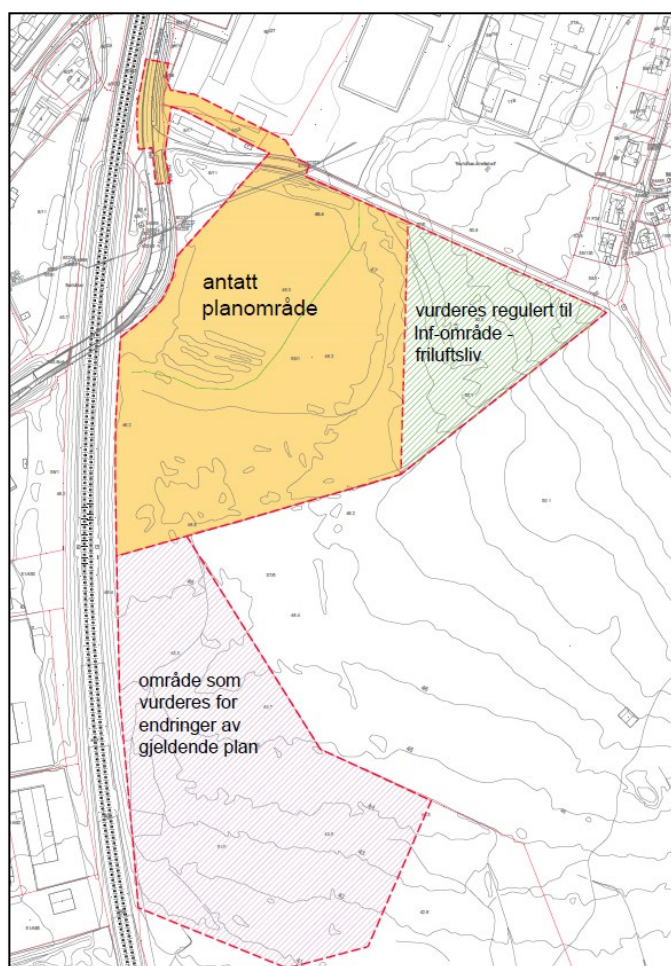


## 3 Beskrivelse av planområdet

### 3.1 Avgrensning av planområdet

Grense for planområdet framgår av figuren nedenfor. Dette omfatter i hovedsak nordre del av gjeldende plan med tillegg av trase for ny adkomstvei og del av Barkåkerveien der det planlegges nye holdeplasser for buss.

I samarbeid med kommunen og Jarlsberg Hovedgård vil det videre vurderes hvilke deler av regulerte områder sør for aktuelt boligområde som må tas inn i planen som konsekvens av endret formål i nord og at kjøreadkomsten vil komme fra to sider.



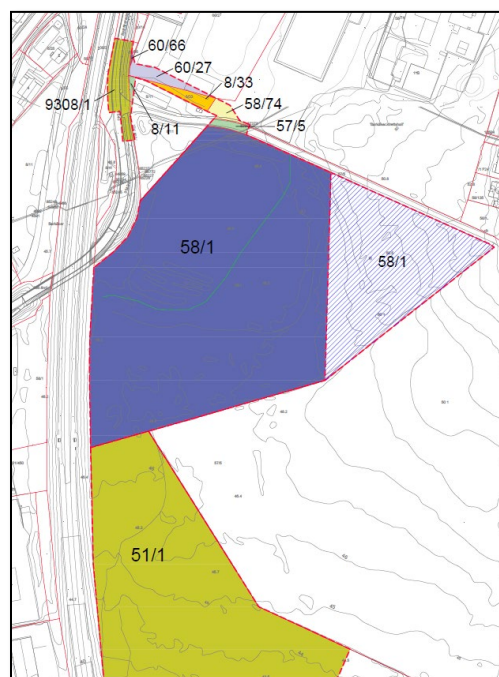
Figur 3 Foreløpig vurdering av planområde

Innenfor samme eiendom 58/1 i øst ligger et skogareal på 14,8 dekar som i dag i vesentlig grad benyttes til lek og rekreasjon. Det går viktige stier i området. Med utbygging vil disse funksjonen bli stadig viktigere og potensialet for aktiv skogsdrift tilsvarende redusert. Det skal bygges en ny bål plass for barnehagen i området. Det er dessuten aktuelt å plassere målkurver for frisbee banen her. En regulering til LNF-friluftsliv kan bidra til å regulere bruksinteressene i området og det er derfor aktuelt, i samråd med kommunen, å ta trekanten inn i planområdet.

### 3.2 Eierforhold

Planområdet berører eiendommene som framgår av nedenstående figur og tabell.

Gbnr	Hjemmelshaver
8/11	Nils Reidar Håland
8/33	Barkåker Idrettsforening
51/1	Stamhuset Jarlsberg
57/5	Nils Reidar Håland
58/1	Håvard Undrum
58/74	Tønsberg kommune
60/27	Barkåker Idrettsforening
60/66	Tønsberg kommune
9308/1	Vestfold fylkeskommune



Figur 4 Eiendomskart

### 3.3 Topografi, vegetasjon og arealbruk

Området som ønskes planlagt for boliger er flatt med et svakt fall fra øst mot vest. Store deler av gbnr. 58/1 regulert for næring i gjeldende plan. Det må legges til grunn at det er næringsformål som en boligregulering skal vurderes mot i en planprosess.

Pr i dag er 17,8 da dyrket mark og resten er skogdekket med blandings-skog. I medhold av gjeldende plan legges det opp til markkrydding og flytting av matjord i løpet av kommende år.

### **3.4 Adkomst og trafikkforhold**

Barkåkerveien leder til og gjennom Barkåker sentrum og gir videre tilknytning til Hortensveien (FV325) i nord. Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Barkåkerveien forbi planområdet er 3500 kjt/døgn.

I gjeldende regulering er det regulert inn adkomstvei for hele planområdet via en utvidet kulvert under jernbanen ved Hestehagen i sør. I forbindelse med tidligere utredninger for boliger ble det vurdert tilknytning av en boligdel til Barkåkerveien rett nord for kjørebrua over jernbanen. Det ble vurdert trafikkmengder, siktforhold og løsninger for gående og syklende og konkludert med at det ville være fullt mulig å etablere en kryssløsning her.

I forbindelse med næringsreguleringen ble det gjort en mulighetsstudie om alternative plasseringer av bussholdeplasser. Det ble konkludert med at nye holdeplasser for kantstopp i Barkåkerveien ville være det mest hensiktsmessige. Det legges til grunn at dette fortsatt er den beste løsningen, både for næringsområdet i syd og boligområdet.

### **3.5 Kommunaltekniske forhold**

Det er utarbeidet plan for vann-, avløp og renovasjon (VAO-plan) i forbindelse med reguleringen for næringsområdet. Foreløpige undersøkelser tyder på at hovedopplegget som ligger i den planen kan videreføres ved en regulering til bolig. Det må likevel gjøres en mer detaljert vurdering av løsninger for renovasjon når næringsareal erstattes med boliger.

Overvannsløsninger vil ellers også følge samme mønster. Det er sannsynlig at en løsning med boliger vil gi mer permeable flater og dermed noe bedre fordryningsmuligheter enn ved næringsetableringer.

### **3.6 Grunnforhold**

Det foreligger flere rapporter om grunnforhold som fulgte gjeldende plan. Områdestabilitet er dokumentert i den forbindelse.

## 4 Begrunnelse for endring fra næring til boliger

### 4.1 Kommuneplanens arealdel og vedtatt regulering

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som muliggjør at nordre del av Barkåker næringsområde øst kan benyttes til boligutbygging. Planforslaget vil være i strid med kommuneplanens arealdel og vedtatt regulering, men antas likevel nå å være i tråd med ønsket til et stort politisk flertall i Tønsberg kommune.

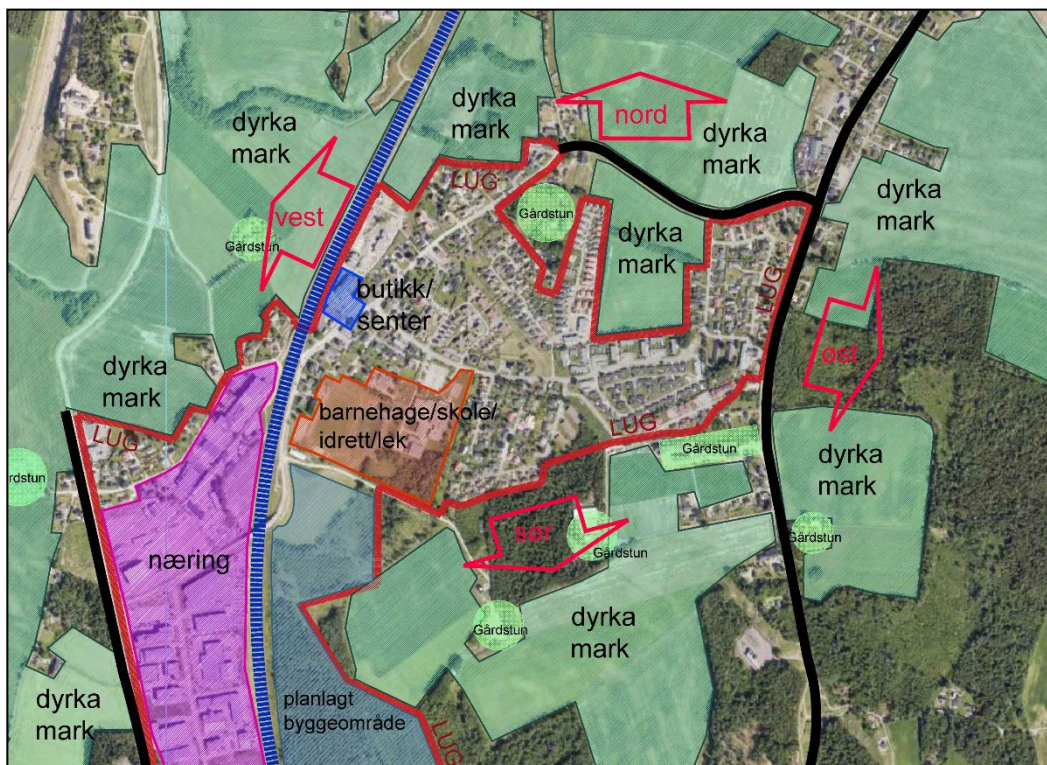
Det skal vesentlige begrunnelser til for å kunne gjøre en slik formålsendring. Forslagsstiller mener, i forståelse med representantene for lokalmiljøet, at slike begrunnelser er tilstede i dette tilfellet. Meklingsresultatet fra behandlingen av kommuneplanen, sammen med lokalpolitiske signaler tyder på at dette synet har bred tilslutning.

### 4.2 Tettstedsutvikling Barkåker

I forbindelse med RPBA er det tegnet langsiktige utviklingsgrenser (LUG) rundt små og store tettsteder i Vestfold. LUG-grensene er siden tatt inn i kommuneplanens arealdel for de respektive kommuner. For Barkåker er det tegnet en langsiktig utviklingsgrense som legger seg helt inntil eksisterende bebyggelse. Med unntak av mindre arealer avsatt til bolig ved siste kommuneplanrevisjon, er det i praksis ikke utbyggingsarealer innenfor LUG på Barkåker. LUG åpner altså ikke for noen nye boligarealer på Barkåker

Det er på sikt lite holdbart for et tettsted å være etterlatt uten noen perspektiver for videre utvikling. Skulle man tenke en framtidig justering av LUG for å åpne for noe ny boligbygging på Barkåker, går man trolig mot store arealkonflikter i alle retninger. Figur 5 illustrerer dette.

**Utvikling mot øst:** Utviklingsretning mot øst ville åpne opp for utbygging øst for Hortensveien og inn i et helt nytt område med store sammenhengende landbruksarealer av høy kvalitet. Områdene er også viktige friluftsområder. Arealpolitisk er et slikt grep trolig verken ønskelig eller realistisk.



Figur 5 Analysekart over mulige utviklingsretninger Barkåker tettsted. Tykk rød strek er langsiktig utviklingsgrense (LUG) i kommuneplanen. Avgrensende veilinjer med svart strek.

**Utvikling mot nord:** Mellom dagens bebyggelse og Barkåkerveien i nord er det et fulldyrka areal på ca. 55 da som fortsatt er luf-område. Størstedelen av dette er kategorisert som arealer med svært høy jordkvalitet. Arealet har ved tidligere vært foreslått inn i kommuneplanen som område for boligbebyggelse, men har ut fra hensynet til jordvern ikke blitt tatt med.

Nord for Barkåkerveien er situasjonen den samme som øst for Hortensveien. Utvikling her ville bety utbygging inn i et helt nytt område med store sammenhengende landbruksarealer av høy kvalitet.

**Utvikling mot vest:** Dobbeltsporet utgjør en klar grense for Barkåker tettsted mot vest. En boligutvikling med utgangspunkt i Barkåker sentrum vest for jernbanen er vanskelig å tenke seg uten store arealkonflikter med jordvern og bryte inn i et helt nytt landskap. Arealene ville også adkomstmessig være vanskelig å knytte mot Barkåker sentrum. Lenger sørvest ved Gulli er tilknytningen til lokalveisystemet noe bedre, men en evt. utbygging vil likevel være sterkt begrenset av jordvern hensyn.

**Utvikling mot sør:** Gjennom meklingsresultatet ved siste kommuneplanrevisjon er det avklart at det ikke kan legges opp til boligbygging inn i skogområdet sør for dagens boligbebyggelse. Resultatet av meklingen signaliserer at for Statsforvalterens del kan det aksepteres en formålsendring innenfor gjeldende regulering for næring.

**Samlet vurdering:** Oppsummert er det vanskelig å se for seg muligheter for videre boligutvikling på Barkåker uten å etablere dette i helt nye områder med store arealbrukskonflikter knyttet til jordvern og friluftsliv/rekreasjonsarealer. Noe boligpotensial kan kanskje hentes ut gjennom fortetting, men med dagens tomtestruktur er det lite realistisk at dette vil utgjøre særlig mye på kort og mellomlang sikt. I et slikt perspektiv framstår arealet innenfor vedtatt næringsregulering som det eneste realistiske for videreutvikling av tettstedet.

### 4.3 Hensynet til lokalmiljøet

Strukturen på Barkåker tettsted er spesiell i og med at man her har klart å samle skole, barnehage og idrettsparken som et stort, i hovedsak bilfritt areal helt sentralt i tettstedet. Dette området utgjør på mange måter det sosiale sentrum i tettstedet der det ligger omkranset av boligbebyggelse på tre sider.

Boliger vil være en vesentlig mindre konfliktfylt arealbruk på naboarealet i sør enn næring. Selv om reguleringsplanen har noen begrensninger av hensyn til idrettsparken, er det risiko for uheldig miljøbelastning bl.a. i form av støy og forstyrrelse. Et boligområde vil på en helt annen måte være «åpen» for barn og unge bl.a. ved at lekearealer vil være tilgjengelig for flere.

Det tas sikte på å etablere gode turstiforbindelser og sykkelveiforbindelser fra idrettsparken mot områdene lenger sør. Disse forbindelsene vil være mindre attraktive hvis de grenser mot næringsarealer enn mot et boligområde som kan sies å være et «mykere» formål. Sykkelforbindelse mot Tønsberg kan best etableres gjennom boligområdet.

Kommunen har til vurdering å bygge en idrettshall på Barkåker. Dette er et lenge etterlengtet tiltak for Barkåkersamfunnet som har måttet nøye seg med en underdimensjonert samfunnssal i mange år. Økt befolkningsgrunnlag vil styrke grunnlaget for å realisere hallen. En ny adkomstvei til boligområdet være en utmerket mulighet for en framtidig adkomst til idrettshall og samfunnshus. Adkomst til hallen vil dermed kunne komme inn i sør uten å la trafikken gå gjennom sentrum og i

boliggater, samtidig som veien forbi skole og barnehage kan gjøres helt fri for biltrafikk.

#### 4.4 Egnethet til boliger

Området er svært godt egnet for boligbygging. Det har gode solforhold, trygge omgivelser og et godt lokalmiljø. Arealet har en form som er gunstig for å skape gode interne grønne forbindelser. Gjennom nærheten til idrettspark, samfunnshus og skole er det en spesielt nær tilknytning til sosial infrastruktur. Adkomstvei til lokalveinettet blir kort med god og trafikksikker forbindelse til lokalsenteret.

#### 4.5 Skole og barnehagekapasitet

Det er kort gangavstand gjennom idrettsparken både til skole og barnehage. Begge funksjonene ligger kun 250 meter fra det aktuelle boligområdet.

Prognoser viser at elevtallet på skolen vil gå ned. Det kan resultere i at den går fra å være 2-parallell til 1-parallell. Dette har medført at kommunedirektøren har pekt på Barkåker skole som en skole som kan bli vurdert nedlagt (Tønsbergs Blad 13. mai 2024). For tettstedet og lokalmiljøet på Barkåker vil en skolenedleggelse være svært negativt. Boligbygging på arealet sør for idrettsparken vil gi mange nye barnefamilier på Barkåker, enten ved direkte bosetting eller ved at det utløser interne flyttekjeder. Dette vil styrke grunnlaget for fortsatt drift av skolen og utnyttelse av kapasiteten der.

#### 4.6 Ønsker fra lokalmiljøet

Barkåkersamfunnet har gjennom mange år vært påvirket av flere større statlige infrastrukturprosjekter:

- utbygging av firefelts E18
- utbygging av jernbane dobbeltspor som splittet tettstedet i to
- togparkering som ble besluttet lagt i friluftsområdet Brekkeskogen i nord
- pågående utbygging av dobbeltspor i friluftsområdet Brekkeskogen

I tillegg var det en opprivende prosess knyttet til mulig etablering av datalagringscenter i kjernen av befolkningens turområder i Brekkeskogen. Dette ble forhindret etter stort lokalt engasjement.

Som følge av disse store prosjektene synes det som om befolkningen føler seg utsatt for flere store inngrep fra storsamfunnet som har negative virkninger for stedet og miljøet. Gjennom prosessen med Barkåker idrettsforening, Barkåker velforening og skole/barnehage er det en klar holdning at man nå sterkt ønsker endringen næring til bolig velkommen. Dette gjenspeiles også tydelig i høringsuttalelsene som er kommet fra disse.



## 5 Viktige problemstillinger

Nedenstående problemstillinger vil være viktige i planarbeidet og skal omtales i planbeskrivelsen.

### 5.1 Plantema ferdig utredet

Mange av fagutredningene som ble gjort i forbindelse med gjeldende plan vil fortsatt være gyldige og dekkende ved en omregulering til boliger i nord:

- Matjordplan: Denne omfatter hele planområdet for gjeldende plan og vil fortsatt gjelde. Det blir gjennomført en mindre gjennomgang med sikte på å vurdere masser som kan benyttes internt i området.
- Naturmangfold; utredet for hele planområdet
- Kulturminner; utredet for hele planområdet, funn på jorden i nord ble avdekket og er frigitt
- Friluftsliv; beskrevet i konsekvensutredningen
- Geotekniske forhold; områdesikkerhet er påvist
- ROS-analyse; store deler av ROS-analysen vil være upåvirket av formålsendring i nord. Det skal likevel gjøres en kvalitetssikring av analysen og evt. suppleres der formålsendringen og endring av adkomstforhold kan ha betydning

### 5.2 Næringsarealer i kommunen

Gjennom kommunesammenslåingen mellom Re og Tønsberg er det skapt en arealsituasjon der det innenfor kommunegrensen er en kapasitet for videre næringsutvikling. Barkåker næringsområde øst er en viktig del av dette. Omdisponering av nordre del til boliger vil gi en reduksjon av næringsarealer i Barkåker næringsområde øst på 23 %. Men samtidig vil arealutnyttelsen innenfor gjenværende del bli noe høyere fordi større deler av næringsarealene blir sammenhengende.

**Tabell 1** Oversikt over arealpotensialet for næringsutvikling i Tønsberg kommune. Tabellen omfatter ikke alle mindre områder og områder i Tønsberg by.

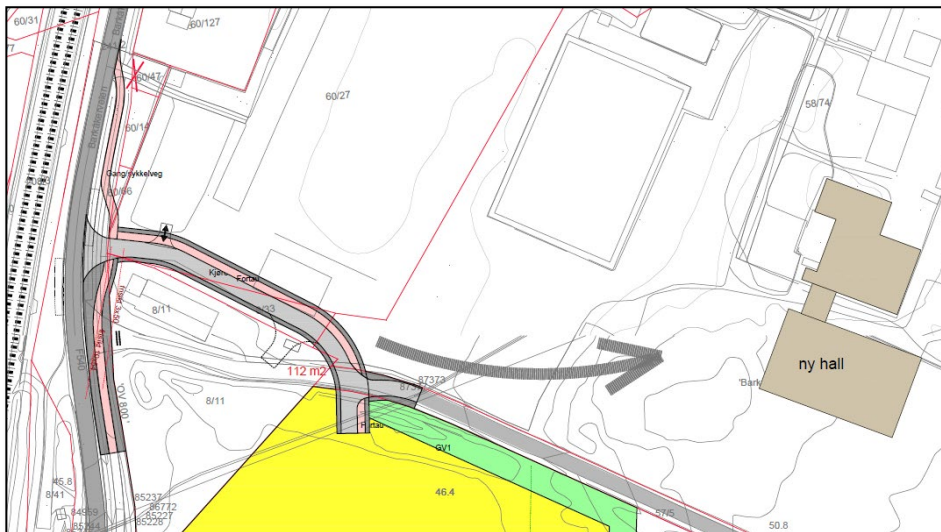
Område	Totalareal i kommuneplan (ca)	Planstatus	Ikke utbygd uregulert	Ikke utbygd regulert	Merknad
Barkåker vest	222	regulert	0	0	totalareal inkl. Kornim.
Barkåker øst (uten gbnr. 58/1)	147	regulert	0	145	
Nauen	45	regulert	0	25	
Ødegården	580	delvis regulert	270	245	
Linnestad	465	det meste regulert	105	150	
Basa-tomta, Råel	29	kommuneplan	29	0	næring og tjenesteyting
Hauan	139	delvis regulert	43	40	
Ås/Åskollenområdet	480	det meste regulert	32	40	begrenset til næringsmiddelindustri
Esso	1500	kommuneplan	370		cirka tall
<b>Sum</b>	<b>3607</b>		<b>849</b>	<b>645</b>	

Endringen som foreslås ved omdisponering til bolig gir noe redusert arealreserve av til næring, men det utgjør likevel kun **3,1 %** av ledige tilgjengelige næringsarealer av noe størrelse i kommunen.

### 5.3 Adkomst og trafikk

Det skal utarbeides en detaljplan for adkomstveien med kryssløsning som fastsetter vegbredder og trase i tråd med kommunens vegnorm. Virkninger for trafikkbildet i Barkåkerveien, herunder trafiksikkerhet vil bli vurdert i tilknytning til dette. Analysen vil bygge på utredninger gjort tidligere i prosessen. Veien vil også være adkomst til Barkåker idrettspark og avløse dagens landbruksadkomst der det er naturlig. Det er oppgitt at dagens parkering for idrettsparken også kan utgjøre del av parkeringstilbudet til en framtidig idrettshall.

Kollektivløsning er planlagt som kantstopp langs Barkåkerveien.  
Plassering og adkomst til disse må gis en ny vurdering.



**Figur 6** Skisse til ny adkomstvei. Adkomstløsningen kan på sikt bli ny kjøreadkomst til idrettshall

## 5.4 Gangforbindelser

Nytt boligområde må knyttes til eksisterende system av gang- og sykkelforbindelser i området. Her skal det vurderes tilknytninger mot lokalsenteret, mot skole/barnehage og mot lokalveisystemet for øvrig. Det planlegges også en kontinuerlig forbindelse fra Barkåker via boligområdet og næringsområdet til gang- og sykkelveien ved Hestehagen. På denne måten kan det skapes en kortere trafiksikker forbindelse for myke trafikanter mellom Barkåker og Tønsberg.

I tillegg legges det opp til et system av mer uformelle ganglinjer og turveier. Gangforbindelse på vestsiden av Barkåkerveien under kjørebua er regulert inn i gjeldende plan. En mulighet for å etablere denne bør opprettholdes.

## 5.5 Utbyggingstetthet, byggehøyder og landskap

Utbyggingstetthet og byggehøyder for boliger må vurderes ut fra landskapsmessige forhold, sentrumsnærhet og ikke minst boligtyper som det antas å være behov for på Barkåker. Ut fra disse parametrene anslås en boligtetthet på 4 boliger pr. da. For å oppnå dette og samtidig tilrettelegge for en variert boligsammensetning for ulike beboergrupper, vil det vurderes å regulere for blokkbebyggelse på en mindre del av

arealene. Byggehøyder opp mot 5-6 etasjer vil være rimelig å vurdere i en slik løsning. Det må ellers påregnes for en stor del tett, lav bebyggelse på arealet.

Fra lokalsamfunnet er det signalisert at det vil etterspørres varierte boligløsninger for flere aldersgrupper. Dette ønskes fulgt opp i planen. Spesielt vil det sees på å bygge en andel relativt små leiligheter for å senke terskelen for yngre boligkjøpere.

## **5.6 Hensynet til barn og unge**

Utgangspunktet for vurderinger om virkninger for barn og unge vil være en utbygging av næringsarealer. I forhold til dette vil et boligområde være langt mer positivt ved at området blir tilgjengelig og at grøntarealer og lekeplasser kan benyttes av barn også fra nærmiljøet.

Bygging av ny bål plass som avtalt gjennom reguleringsarbeidet for næring vil fortsatt være aktuelt dersom området bebygges med boliger.

## **5.7 Støy**

Støy kan komme fra vei, jernbane og ny/eksisterende næringsområder. Det skal utarbeides støyberegninger for trafikkstøy mot boligområdet. Dette inkluderer sumstøyberegninger for støy fra både vei og bane. Foreløpige støyberegninger indikerer at gul støysone fra vei og bane i liten grad berører boligområdet. Støy og forstyrrelse fra næringområder mot boliger kan dempes gjennom aktiv bruk av bufferzoner.

