

DETALJREGULERING FOR DEL AV SNORRES GATE OG BISKOP EYSTEINS GATE **PLANBESKRIVELSE**

TEKST I PLANBESKRIVELSEN ER IKKE OPPDATERT JF. VEDTAK UPB-SAK NR.: 147/20 DATO
28.08.2020

Dato: 25.06.2020
Versjon: 02



Innhold

1. BAKGRUNN OG SAMMENDRAG	5
2. EIENDOMSFORHOLD OG PLANSTATUS	7
2.1. Eiendomsforhold.....	7
2.2. Forhold til gjeldende planer.....	7
2.2.1. Kommunedelplan for sentrum - Byplan 2018-2030	7
2.2.2. Reguleringsplan	8
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	9
3.1. Beliggenhet	9
3.2. Arealbruk	9
3.3. Trafikk og atkomst	10
3.3.1. Gang- og sykkelvei inkl. skolevei.....	10
3.4. Kommunalteknikk	10
3.5. Landskap og grønnstruktur.....	10
3.6. Kulturminner.....	11
3.7. Grunnforhold	11
3.8. Miljøforhold	11
3.8.1. Støy	11
3.8.2. Grunnforurensning	12
3.8.3. Luftforurensning	12
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	13
4.1. Oppstartsmøte.....	13
4.2. Varsel om oppstart	13
4.3. Oppsummering av merknader til varsel om oppstart	14
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
5.1. Konsept	20
5.2. Areal.....	20
5.3. Reguleringsformål, utnyttelsesgrader og byggehøyder	20
5.4. Utforming og plassering.....	21
5.5. Uteoppholdsareal og lek.....	22
5.6. Trafikk	25
5.6.1. Bulls gate.....	25
5.7. Parkering	25
5.8. Energiløsninger	26
5.9. Bypark	26
5.10. Vann, avløp og håndtering av overflatevann.....	26
5.11. Bisp. Eysteins gate 4 (Gbnr. 1002/186).....	27
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	29
6.1.1. Endringer fra forrige planforslag	29
6.2. Bybilde og ny kvartalsstruktur	29
6.3. Sol- og skyggeanalyse	30
6.4. Hensyn til barn og unge	32
6.5. Trafikkbilde og vegkapasitet	33

6.6.	Tilgjengelighet for alle/Universell utforming.....	33
6.7.	Naturmangfold.....	34
6.8.	Miljøforurensning	34
6.8.1.	Støy	34
6.8.2.	Forurensning i grunnen.....	36
6.8.3.	Luftforurensning	36
6.9.	Grunnforhold	36
6.10.	Gjennomførbarhet og kostnadsbilde.....	37
7.	VEDLEGG:	38

UPB- 147/20 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate datert 22.06.2020, PlanID 3803 20190181 , legges iht. plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

1.1 Kotehøyde for B1 endres fra c + 36,5 m til c + 33,5 m og B2 fra c + 27,5 m til c + 24,5 m.

1.2 Formål Renovasjonsanlegg (RE) tas ut av plankartet.

Bestemmelser

2.1 § 4.3 Renovasjonsanlegg (RE) endres

fra: Innenfor område for renovasjon skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

til: Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB).

2.2 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B1 er c + 36,5 meter

til: Maks gesimshøyde for sone B1 er c + 33,5 meter

2.3 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B2 er c + 27,5 meter

til: Maks gesimshøyde for sone B2 er c + 24,5 meter

2.4 § 9.3 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse tilføyes:

Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i gatene på strekningen fra krysset Jernbanegaten/Snorres gate, til Jernbanegaten/Bisp. Eysteins gate, til Bisp. Eysteins gate/Bulls gate frem til Bulls gate/St. Olavs gate. Ny vannledning skal knyttes til eksisterende ledninger.

2.5 § 4.2.3 Uteoppholdsareal tilføyes:

Inntil 10m² av kravet kan godkjennes som privat balkong.

2.6 § 6.1 Park tilføyes:

Eksisterende trær skal ikke fjernes. Eventuelle trær som kan utgjøre en fare for omgivelsene, skal erstattes med nyplantinger.

2.7 § 4.4 Lekeplass (Lek) fjernes:

Formålsgrænse kan justeres, dersom arealstørrelse opprettholdes.

2.8

Administrasjonen anmodes om å ta inn et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer bruk av massivtre i byggets bærekonstruksjon.

Det vises til Departementets brev datert 31.05.19 hvor det fastslås at det med hjemmel i Pbl s § 12-7 nr. 2 kan settes slike krav til materialbruk for å sikre bla miljøhensyn.

Planbeskrivelse oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207, vedtatt 24.05.2006 og Blå Korskvartalet PlanID 3803 64208, vedtatt 16.04.2008 , bli opphevet.

Side 13

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune årlige driftsutgifter på kr 10.000,- som følge av nytt gateløp, forlengelse, av Bulls gate.

Utvalget anmoder om at det legges opp til bildeling/sambruk i parkeringskjelleren.

1. BAKGRUNN OG SAMMENDRAG

Asplan Viak AS har utarbeidet et planforslag på vegne av Snorres AS som tiltakshaver. Konsept/skisseprosjekt og illustrasjoner er utarbeidet av Ola Roald Arkitekter AS.

Planforslaget omfatter en omregulering av del av gjeldende reguleringsplan for Havnesporet, plan-ID 3803 64207.

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av eiendommene, gbnr. 1002/174, 210, 233, 234 og 453 til boligformål. Omreguleringen omfatter ny disponering av bebyggelsen med bl.a. nye byggegrenser, forslag til endret trafikksystem og atkomst via Bulls gate, ny vurdering av tidligere vernet bebyggelse (med bakgrunn i DIVE-analysen) samt endrede byggehøyder.

Planforslag for del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate var til førstegangsbehandling 10.06.2016 (sak 107/16) og ble sendt på offentlig ettersyn og høring. Med bakgrunn i privatrettslige spørsmål ble saken stoppet opp. Planforslaget som nå foreligger er en revisjon av det forrige planforslaget, men hovedhensikt og formål opprettholdes.

Det legges til rette for ca 68 boenheter i varierende størrelse, men mesteparten mellom 50 og 80 kvm.

Planforslaget legger til grunn et byggeprosjekt som vil oppgradere et slitt bykvartal og skape mer liv i bydelen. Bebyggelsens organisering styrker kvartalsstrukturen samtidig som det sikrer gode uteoppholdsareal for beboerne.

Konseptet som ligger til grunn for planforslaget har høye ambisjoner for bærekraft. Bebyggelsen planlegges oppført i massiv tre med grønne takhager som tilføre biologisk mangfold inn i et tett bymiljø og håndtere overvann, samtidig som takhagene vil være kvalitative sosiale møteplasser for beboerne

Et klimaprojekt med massivtrehus på denne størrelsen vil være et pilotprosjekt i Norge og kan være med på å vise kommunen miljøambisjoner. I tillegg er det lagt stor vekt på arkitektonisk kvalitet som fremhever at det kan bygges både miljøvennlig og estetisk.

Deler av det private utviklingsarealet vil bli benyttet til å etablere en ny offentlig vei (forlengelse av Bulls gate) som løser en trafikkutfordring som har vært diskutert i mange år for dette området. Jernbanegaten kan nå helt stenges for gjennomkjøring og det blir en enklere inn- og utkjøringsfunksjon for bebyggelse i Snorres gate.

Ny bebyggelse vil føre til økte høyder i området, men er utformet for å underordne seg Haugar og byprofilen. Området vurderes til å tåle høyere bygg, på lik linje med områdene rundt stasjonen og Farmannsveien. Dersom Tønsberg skal klare å opprettholde en bærekraftig fortetting og et livsdyktig sentrum er det helt riktig at kommunen tillater høyere og tettere bebyggelse i disse «utkant» områdene, samtidig som vern- og tilpassing holdes strengt i det indre sentrum.

Høyder og tetthet henger tett sammen med gjennomførbarheten til prosjektet. Etablering av ny offentlig veg, erstatning av parkeringsplasser for sameiet Bulls gate 2 og utfordrende grunnforhold er moment som virker fordyrende på prosjektet. Gjennomføring av bebyggelse i massiv tre påvirker også høydene med ca 2,5 meter, sammenlignet med et vanlig bygg med betongkonstruksjon, på grunn av behov for større etasjeskiller.

Planområdet ligger ikke innenfor område avsatt til sentrumsformål i byplanen, men utgjør et fortettingsområde innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser. Uteoppholdsareal løses stort sett på egen eiendom og det etableres en nærlekeplass med høye kvaliteter og solrik beliggenhet. Det er lagt inn krav om kompenserende tiltak for manglende areal til områdelek, på lekeplass/parkareal ved St Olavs gate som rustes opp.

Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, Kanalen og ramsarområdene som samlet utgjør byens profil. Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård og Domkirken skal fortsatt være byens landemerker. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av byprofilen skal hensynta og forholde seg til denne gjennom fastsetting av byggehøyder, bebyggelsesstruktur, skala og volum. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

2.2.2. Reguleringsplan

Forslag til reguleringsplan vil erstatte del av reguleringsplan for Havnesporet, planID 3803 64207, samt del av veiareal i reguleringsplan for blåkorskvartalet, planID 3803 64208.



3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Tønsberg, sør for Farmandstredet og øst for Haugar. Det er kort vei til kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner, samt grøntområder og parker.

3.2. Arealbruk

Eiendom gbnr. 1002/174 og 233 er ubebygde og brukes til parkering for Bulls gate 2.

De eksisterende bygningene leies ut til boligformål.



Bilde fra Snorres gate, Snorres gate 9 og 11 (bilde: Google)



Bilder fra nordre del av Jernbanegaten, papirindustrien i bakgrunnen. (bilde: Google)

3.3. Trafikk og atkomst

Atkomst til området fra hovedvegssystemet (Stoltenbergs gate) er enten direkte inn Snorres gate (enveiskjørt) eller via Bisp Eysteins gate og inn Bulls gate eller Jernbanegaten.

Trafikksystemet i området er kaotisk og lite lesbart. Jernbanegaten er i gjeldende regulering regulert til offentlig gatetun med premiss om enveiskjørt retning sørover mot St Olavsgate. I den planen var nedkjøring til parkeringskjeller lagt til sydsiden av området, med innkjøring fra Bisp Eysteins gate og utkjøring i Jernbanegaten.

Hovedutvalget for miljøvern og kommunalteknikk vedtok i 1990 å selge gategrunn fra Bisp Eysteins gate/ Jernbanegaten med vilkår om at arealet skulle brukes til parkering/ beplantning og uteareal for eiendommene gbnr. 1002/233, 174/464, 835, 519, 393. Hovedutvalget anbefalte for øvrig at gjeldende gategrunn ble nedlagt som offentlig gate.

Gjeldende reguleringsplan har ikke tatt hensyn til dette vedtaket da den samme gategrunnen er regulert til offentlig gatetun. Dersom reguleringsplanen skulle vært gjennomførbar er det nødvendig at kommunen eksproprierer gategrunnen.

På grunn av dette har samtlige eiendommer med innkjøring via Snorres gate per i dag ikke en «lovlig» utkjøring fra området.

3.3.1. Gang- og sykkelvei inkl. skolevei

Det er etablert fortau eller gang- og sykkelvei langs de fleste gatene i sentrum og det er relativt god fremkommelighet for både gående og syklende. Trafikkbildet er noe uoversiktlig i de nærmeste kvartalene (Snorres gate, Bulls gate, Jernbanegaten), men det er begrenset trafikkmengde og områdene utgjør ikke noen hovedakser for gående og syklende.

Hovedakse for gående og syklende går i Vestfoldgaten. Dette utgjør også del av skolevei til og fra Træleborg skole.

3.4. Kommunalteknikk

Kommunale vann og avløpsledninger går i nærliggende gater. Kommunen signaliserer at det er behov for en oppgradering av eksisterende ledningsnett. Ledningene er både gamle og med små dimensjoner. Det er ikke tilfredsstillende brannvannsdekning fra Bisp Eysteins gate og Bulls gate, men tilfredsstillende fra Jernbanegaten.

Overvann ledes delvis til byparken. Avløpsledninger skal separeres.

3.5. Landskap og grønnstruktur

Planområdet ligger i et tett og variert bylandskap. Det er blandete formål i nærliggende områder og stor variasjon i bebyggelsens høyder og utforming. Området har i utgangspunktet en tydelig kvartalsstruktur, men rotete vegsystem og bygningsmessige «hull» i kvartalet reduserer lesbarheten og gir et slitt inntrykk.

Det er et godt opparbeidet parkareal, Monseløkka, med lekeplass rett øst for prosjektområdet. Parken er offentlig, men skal delvis løse uteoppholdsareal for St Olavs gate 18. I parken er det flere større lindetrær som gir området et grønt preg.

Det vises til en tidligere merknad fra Fylkesmannen som anbefaler å artbestemme lindetrærne i parken. Artsbestemming er gjennomført (se vedlegg 6) og det er bekreftet at det er parklind.

3.6. Kulturminner

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner i området.

Snorres gate 9 og 11 er begge bygninger som antas å være oppført i perioden 1820-1900, i henhold til DIVE-analysen (2013). Snorres gate 11 er tidligere regulert til bevaring. Verneverdien er basert på at bygningen inngår som en del av et eldre gatemiljø. Både Snorres gate 9 og 11 har muligens original hovedform, men de fleste materialer er skiftet ut i nyere tid. I DIVE-analysen fremgår det at områdets samlede verdi er liten til middels. Kvartalsstrukturen og bebyggelsen langs gateløpene representerer en viktig del av kulturhistorisk utvikling i Tønsberg, men er både nyere og har blitt mer utvannet enn andre deler av bystrukturen. Ved ombygging er skala, proporsjoner og fjernvirkning (spesielt forholdet til Haugar) viktig å vurdere.

Vestfold fylkeskommunen har i tidligere uttalelse godtatt rivning av både Snorres gate 9 og 11.

3.7. Grunnforhold

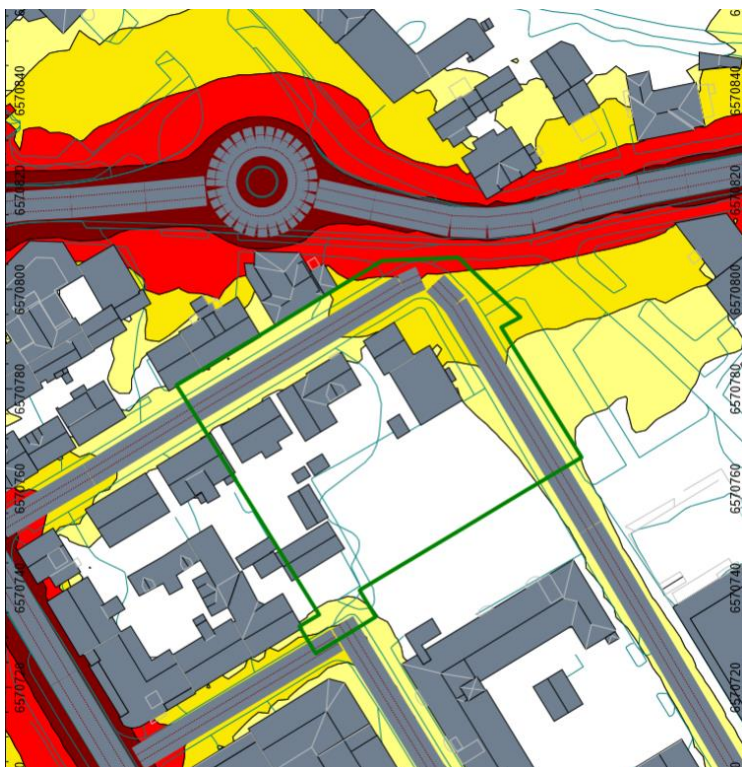
I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det foretatt en grunnundersøkelse i området (Bjørn Strøm, 21.05.2005). Det er registrert stedvis bløt kvikkleire og det er påtruffet vannførende sandlag som kan ha betydning for gravestabiliteten. Det fremkommer av rapporten at grunnen mellom 2 og 8 meter er spesielt setningsfarlig. Dette tilsier pelefundamentering eller kompensert fundamentering ved hjelp av stiv vanntett kjeller. Grunnvannsnivået bør ikke senkes da dette kan påvirke andre bygninger i nærheten som er fundamentert på trepeler.

Det er gjennomført en supplerende geoteknisk undersøkelse i forbindelse med byggeprosjektet som var grunnlag for reguleringsarbeidet i 2016. Geoteknisk rapport utarbeidet av Grunnteknikk AS (09.09.2015) er vedlagt planforslaget. Revidert prosjekt til foreliggende planforslag endrer ikke forutsetningene for fundamentering og rapporten fra 2015 vurderes derfor fortsatt som aktuell.

3.8. Miljøforhold

3.8.1. Støy

Det er utført en støyberegning (vedlegg 5). Støyberegningen tar både med vegtrafikkstøy fra nærliggende gater samt støy fra jernbanen. Deler av området ligger i gul støysone, og det er behov for støyreduserende tiltak.



Utdrag fra støyanalyse som viser støyforhold for dagens situasjon

3.8.2. Grunnforurensning

Det er foretatt en undersøkelse av grunnforurensning i området ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan (2005). De nivåer av forurensning som er påvist anses som normale for bygrunn. Det ble vurdert at det ikke er grunn til å gjennomføre miljøbeskyttende tiltak. Bruk av området etter 2005 tilsier ikke at det skal være grunnlag for ny tilført grunnforurensning.

3.8.3. Luftforurensning

Det er gjennomført en vurdering av luftkvalitet for området (vedlegg 8). De fremtredende lokale forurensningskildene i planområdet er på bakkenivå langs de trafikkerte veiene Stoltenbergs gate og Slagenveien. Forurensningsnivåene ventes å avta raskt fra utslippskilden. Planområdet ligger skjermet til for de trafikkerte vegene mellom den eksisterende bebyggelsen ut mot Stoltenbergs gate og et parkareal opp mot Slagenveien.

Som tiltak for å øke luftkvaliteten anbefales det å innføre vegetasjon (trær og busker) der det lar seg gjøre i hele planområdet. Vegetasjonen bør bygges opp som kraftige felt som inneholder både vintergrønne og løvfellende trær og busker. Tiltak som innføring av grønne tak/fasader kan bidra positivt til luftkvaliteten (har en viss rensende effekt av forurenset luft).

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

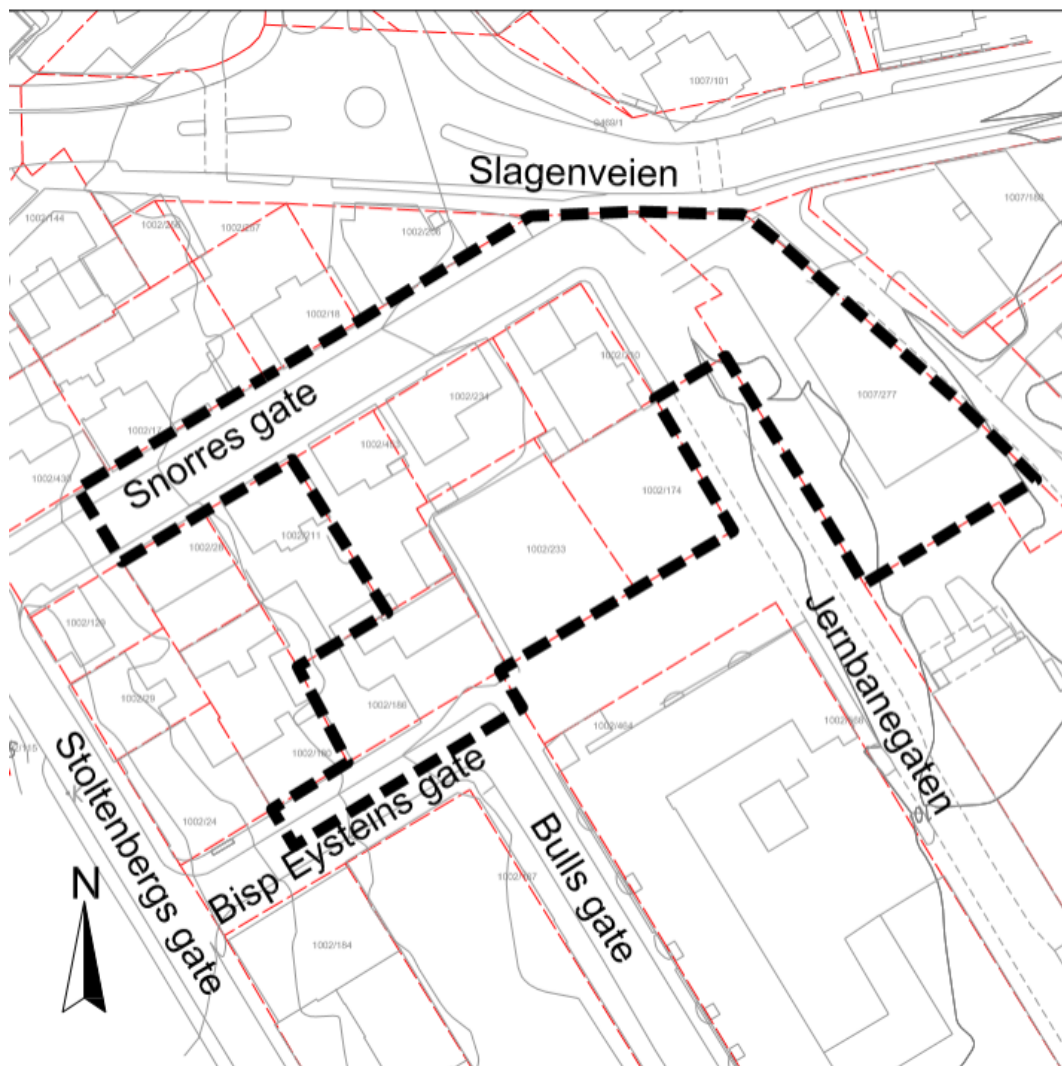
4.1. Oppstartsmøte

Oppstartsmøte for planarbeidet ble gjennomført 26.08.2019. Det ble holdt en gjennomgang av forutsetninger og forventninger til planarbeidet innenfor flere fagtema. Referat ble utarbeidet av planavdelingen i kommunen.

4.2. Varsel om oppstart

Igangsetting av reguleringsarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet i Tønsbergs blad fredag 24.01.2020 og brev ble sendt til naboer og regionale myndigheter med uttalelsesfrist 21.02.2020. Uttalelsesfristen ble forlenget til 10.03.2020, med bakgrunn i noen feil ved utsendelse.

Siden planforslaget omfatter en bearbeidelse av planforslag som var til offentlig ettersyn i 2016, henvises det også til tidligere i uttalelser. Disse er oppsummert i vedlegg 10.



Varslet planavgrensning

4.3. Oppsummering av merknader til varsel om oppstart

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 24.02.2020

Fylkesmannen har uttalt seg til varsel i tidligere plansak (107/16), datert 10.10.2014 og til offentlig ettersyn, datert 15.08.2016. De la der vekt på samfunnssikkerhet, barn og unge og naturmangfold og i uttalelse til offentlig ettersyn anså de at deres interesser var tilstrekkelig ivaretatt.

Geoteknisk rapport og støyvurdering er utarbeidet til tidligere planforslag. Det forutsettes at T-1442 legges til grunn for å ivareta støyforholdene i det nye planforslaget. Geoteknikk må følges opp i nytt planforslag og dersom det gjøres endringer som kan ha betydning for konklusjonene i den geotekniske rapporten, må det gjøres en ny utredning.

Hva gjelder barn og unge vises det til tidligere uttalelser. Det bes om redegjørelse av om forholdet til barn og unges interesser endres i det nye planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet en ny støyanalyse basert på revidert prosjekt og oppdatert info om trafikkmengde. Deler av fasaden vil ligge i gul støyzone, og konkrete bestemmelser for å ivareta tilfredsstillende støyforhold er innarbeidet i planforslaget. Felles utearealer og lekeplass ligger under og takterrasser for uteopphold ligger i hovedsak under anbefalt grenseverdi.

Det er kun gjennomført mindre justeringer av tidligere bygningsprosjekt og planforslag. Dette påvirker ikke tidligere geotekniske vurderinger.

Hva gjelder forhold for barn og unge så vil ikke vegareal/gatetun i Jernbanegaten innlemmes i parken, som foreslått i tidligere planforslag. For øvrig endres ingen forutsetninger.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 05.03.2020

Det vises til kap. 4.3 i RPBA om arealeffektivitet og kvalitet. Nye arealer i by skal utnyttes så effektiv som mulig, uten at det går på bekostning av kvalitet i utforming og nærmiljøkvalitet.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Fylkeskommunen anbefaler at det i planarbeidet vurderes om den planlagte utbyggingen vil føre til mer trafikk i Snorres gate og i Bisp Eysteins gate, og om denne mertrafikken vil skape avviklingsutfordringer i fv. 325 Stoltenbergs gate.

Det er en rekke eldre bygninger innenfor og inntil planområdet. Utvidelsen innebærer innlemming av gbnr. 1002/186 som ser ut til å være et leilighetsbygg fra før århundreskiftet 1900. Bygningen ser ut til å være relativt velbevart. Bygningen er verneverdig med lokal verdi.

Når det gjelder utbyggingen for øvrig viser vi til våre tidligere uttalelser, samt DIVE –analysen fra 2013.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varslet om oppstart av planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Det er satt av nærlekeplass som eget formål på plankartet og kvaliteter er sikret i bestemmelsene. Temaet er også nærmere beskrevet i planbeskrivelsen.

Bygning på eiendom 1002/186 vil opprettholdes slik den er i planforslaget. Eiendommen er kun tatt med for å sikre fremføring av ny veg.

Tidligere uttalelser er tatt med ved utarbeidelse av planforslaget. I forbindelse med planarbeidet i 2015/2016 ble det avholdt tett dialog med fylkeskommunen for å sikre høydetilpassing til Haugar.

Kommunalteknikk Tønsberg kommune, 21.02.2020

Vann kan tilknyttes i krysset Snorres gate/Vestfoldgaten. Vannforsyning i kvartalet Bisp Eysteins gate og Bulls gate burde vært anlagt med rundkjøring. Brannvannsdekning er dårlig ved Bisp Eysteins gate og Bulls gate, men OK fra Jernbanegaten.

Kommunalteknikk må kontaktes ved sprinkling av bygg da krav til vannmengder og trykk må vurderes spesielt.

Ved evt. opprustning av kommunale lekeplasser for å tilfredsstille uteoppholdsarealkravet, må Park og grønt avdelingen på Teknisk drift tas med i prosessen.

Overvann skal håndteres lokalt og det må utarbeides en overvannsplan, i tråd med Tønsberg kommunes veileder.

Regler for avstand (byggegrense) til ledninger må overholdes.

Til 1.gangs behandling av planen må det foreligge en VA plan. Innehold i planen er definert i uttalelsen.

Det er ikke ønskelig med økt trafikk i Bisp. Eysteins gate.

Nedgravde løsninger for renovasjon må bestrebes der dette er mulig, da dette er krav jf. kommuneplanen. Muligheter for nedgravde avfalls løsninger må derfor utredes og beskrives i planbeskrivelsen til det detaljerte reguleringsforslaget. Det må sikres tilstrekkelig plass/areal til renovasjonsløsningene i det detaljerte reguleringsforslaget og kartet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet en VA-plan og plan for håndtering av overvann i tråd med kommunens krav. Overvann vil bli håndtert lokalt gjennom grøntanlegg innenfor planområdet. Planen er oversendt kommunalteknikk for gjennomgang.

Planen legger til rette for nedgravde renovasjonsløsninger.

Skagerak nett, 26.02.2020

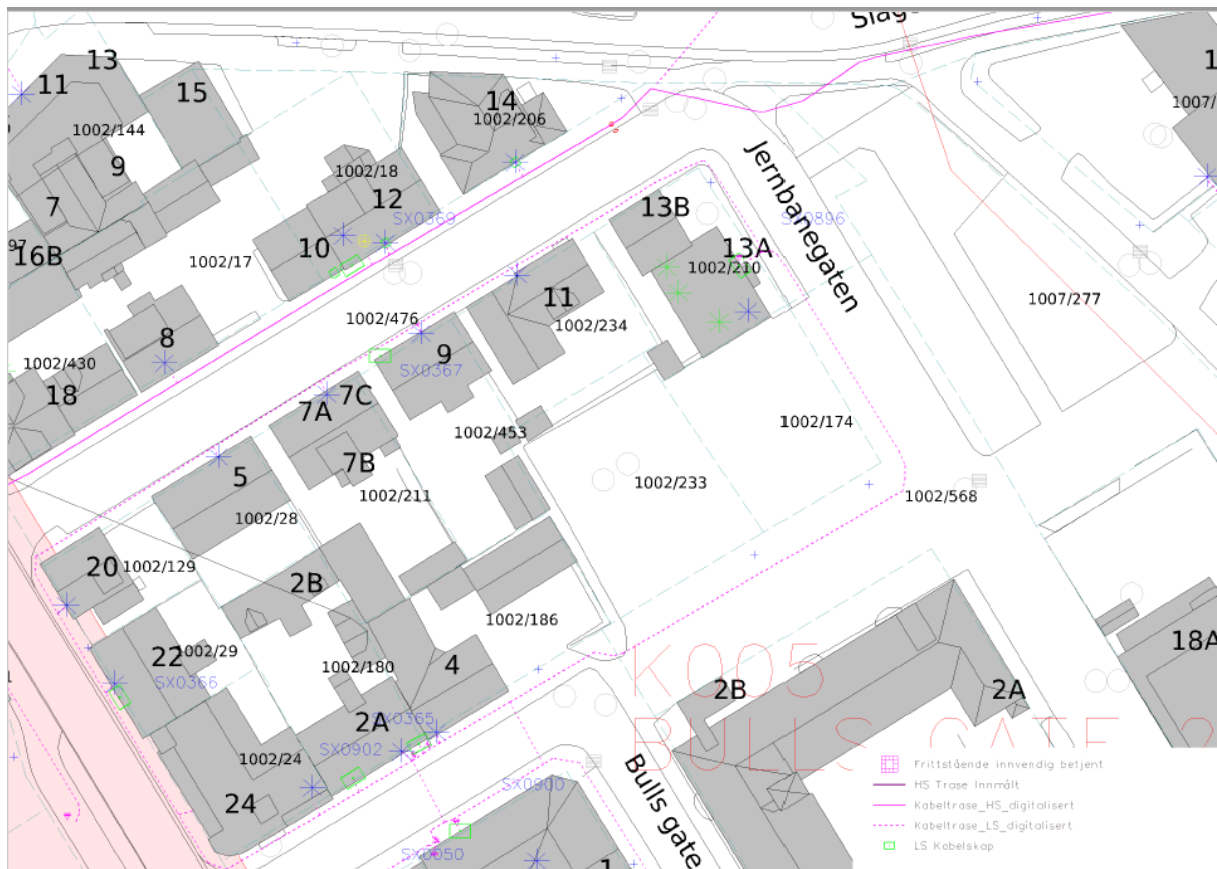
Skagerak nett har elektriske anlegg og høyspenningskabler i det aktuelle planområdet. Det må ikke iverksettes tiltak som kan forringe atkomst til anleggene. Normalt kan det iverksettes tiltak 1 meter fra kabelgrøftens ytterkant.

Det kan være behov for å etablere ny nettstasjon innenfor området, avhengig av effektbehovet. Det er bestemte avstandskrav og størrelsesbehov for innplassering av nettstasjon, bl.a. bør den plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.



Forslagsstillers kommentar

Det er avholdt oppfølgende dialog med Skagerak, og effektbehov er vurdert til å ligge innenfor kapasitetsgrense.

Varmetilførsel vil foregå via fjernvarme og derfor ikke belaste strømmettet.

Vesar, 20.03.2020

Vesar AS har ingen innvendinger på reguleringsplanen så fremt renovasjonsforskriften §9 Plassering av oppsamlingsenheter blir fulgt.

Det anmodes om at utbyggere gjør seg kjent med regler for nedgravde avfallsløsninger.

Forslagsstillers kommentar

Tas til etterretning. Renovasjonsløsning opprettholdes slik den forelå i planforslag fra 2016.

Miljørettet helsevern 26.03.2020

Det vises til at området er støyutsatt og at det derfor må gjennomføres en støyfaglig utredning. Innendørs og utendørs støynivå må tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2016.

Det må utarbeides luftsonekart i henhold til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det vises til ÅDT for Stoltenberggate på 12200 og 8000 for Slagenveien, hentet fra Vegkart til Statens vegvesen.

Det må lages sol-/ skyggediagram som viser hvordan prosjektet vil påvirke sol- og skyggeforhold for nærliggende park og naboer.

Det skal vises hvordan leke- og uteoppholdsareal ivaretas i tråd med Byplanen.

Sikring av nærområdet i anleggsfasen, særlig knyttet til trafikk i nærheten av parken, må beskrives.

Forslagsstillers kommentar

Det er utarbeidet både støyutredning og faglig vurdering av luftkvalitet.

Sol- og skyggediagram følger illustrasjonsmaterialet til planforslaget.

Forhold for barn og unge samt sikring i anleggsfasen er beskrevet i planbeskrivelsen.

Sameiet St Olavs gate 18 v/ Formann Olav Christensen, 20.02.20

Sameiet har uttalt seg i saken som ble fremmet i 2016 (sak 107/16) og har ikke endret syn på utbyggingen siden den gang.

8 etasjer blir for høyt og vil skjemme eksisterende bebyggelse og mye av utsynet fra eksisterende bebyggelse vil forsvinne. Slottsfjellet vil forsvinne helt.

70 boenheter betyr små enheter. Vil medføre stor andel utleieboliger, med unge beboere og stort gjennomtrekk. For nærmiljøet vil det være gunstig om det også bygges en del familieleiligheter, for å unngå «gettofisering».

Forslagsstillers kommentar

Bebyggelse i 8 etasjer er redusert i fotavtrykk, slik at det i hovedsak nå er 5 etasjer. Dette vil gi bedre siktforhold både mot Haugar og Slottsfjellet.

Prosjektet har nå 68 boenheter, med en større variasjon i størrelse på leiligheter. Kun en leilighet er under 50 kvm og hovedandelen ligger på ca. 70 kvm.

Sameiet Snorres gate 7b v/ Rune Andreassen, 20.02.20

Har adkomst til egen kjeller via nåværende innkjørsel til 1002/453 som må ivaretas ved ny utbygging. Forslag til løsning er å snu kjellernedgangen vår 180 grader, slik at vi får tilgang fra vår bakgård. Dette må bekostes og besørges av utbygger.

Fremtidig gjerde mellom eiendommene skal være like høyt og i samme stil som gjerdet mellom oss og naboen i Snorres gate 5. Dette må også besørges av utbygger.

Forslagsstillers kommentar

Atkomst til kjeller vil ikke bli påvirket. Atkomst vil nå skje direkte fra fortau. Per i dag skjer atkomst via naboeiendom.

Sameiet Bulls gate 2 v/Tenden advokatfirma, 21.02.20

Viser til avtale av 14.01.16 mellom Snorres AS og Sameiet som i dag har total bruksrett til det areal som nå også vil bli gjenstand for regulering.

Antar at sameiets eiendom gbnr. 1002/568 og 464 ikke inngår i planområdet. Ber om en bekreftelse på dette.

Forutsetter at bebyggelse med balkonger ikke krager utover eiendomsgrensen.

Motsetter seg ny bebyggelse i 8 etasjer. Bemerket at bygget i tillegg er planlagt med høy første etasje. Viser til områdets karakter og virkninger for sameiets eiendom. Viser til kommunens brev av 23.09.19, hvor det fremheves at området har en rik historie og identitet, og at en slik byggehøyde ikke kan aksepteres.

Det foreslås anlagt atkomst fra Snorres gate til Bullsgate. Det forutsettes at det anlegges gang- og sykkelvei langs den nye bebyggelsen, og det her ikke vil være biltrafikk. Dersom planområdet også omfatter vår klients eiendom, bemerkes at en ikke vil samtykke til dette. Området benyttes av vår klient til helt nødvendig parkering. Dersom man ikke etterkommer dette, vises til avtale mellom Sameiet og Snorres AS, der det uttrykkelig fremkommer følgende:

Avtalen faller bort dersom Tønsberg kommune varsler ekspropriasjon av areal tilhørende sameiet eller andre tiltak som reduserer parkeringsareal eller antall parkeringsplasser for Sameiet.

Det er gitt rivetillatelse for verneverdig bebyggelse i Snorres gate 11. Sameiet kan ikke se at det foreligger en dispensasjon og mener riving bør avvente til reguleringsplan er vedtatt.

Forventer at videre reguleringsarbeid skjer i nært samarbeid med sameiet, da de er part i avtale som muliggjør utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslag fra 2016 hadde også en bebyggelse på 8 etasjer. Det ble i løpet av den tidligere planprosessen avklart med kulturminnemyndigheter at området kunne tåle en slik høyde, så langt det ikke utfordrer byprofil og Haugar. Det oppfattes også å være i tråd med RPBA hvor det etterspørres så effektiv utnyttelse som mulig.

Fotavtrykket til 8 etasjers bygning er nå redusert og bygningen ligger nord for sameiets eiendom og vil derfor ikke påvirke solforhold.

Det legges ikke opp til en høy første etasje. Bestemmelsene har en begrensning på at synlig del av kjeller kan være maks 1 meter.

Planforslaget berører ikke eiendom til sameiet.

Edmund Hetland, 10.02.20

Lurer på hvorfor ikke gbnr. 1002/ 28, 211 og 180 inngår i planområdet. Mener at hele området ut til Stoltenbergs gt. hadde hatt godt av fornying.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltakshaver har ikke rådighet over disse eiendommene, og det foreligger ikke noen konkrete planer om transformasjon. Med ny utvikling både i «Blåkorskvartalet» og i dette området vil nok også disse eiendommene transformeres på sikt.

Rune Andreassen, 20.02.2020

Ser bra ut.

Tor Morten Berg Michelsen og Olga Vågan, Vestfoldgaten 1B, 07.02.20

Mener at et bygg på 8 etg foran dem i nabolaget i Vestfoldgaten er helt uakseptabelt og at de kommer til å kjempe mot dette.

Forslagsstillers kommentar

Ved varsel om oppstart forelå ingen illustrasjoner av planlagt bebyggelse. Det er forståelig at et nytt og større prosjekt i nabolaget kan fremstå som skremmende, men det vil ikke gi noen større konsekvenser for beboere i Vestfoldgaten. Fotavtrykket på bygning med 8 etasjer er betydelig redusert, fra forslag i 2016, slik at bygningen blir mye mindre ruvende mot parken. Vestfoldgaten ligger relativt langt unna prosjektet og har parken med høyre trær mellom seg og det nye prosjektet. Solforhold vil ikke bli påvirket for beboere i Vestfoldgaten.

Celin-Victoria Soelberg, gbnr 1007/95, 06.02.20

Oppsitter av en av leilighetene i Vestfoldgaten 1B har motforestillinger mot oppbygging av 8 etasjer, da dette ikke følger opprinnelig byggelinje i området. Bygningene vil bli alt for ruvende, dette vil blant annet medføre tap av sollys og utsikt.

Forslagsstillers kommentar

Se ovenstående kommentar.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1. Konsept

Skisseprosjektets illustrasjoner som legges til grunn for reguleringen viser en urban kvartalsfornyelse. Prosjektet foreslås med 2 bygningsvolum plassert i vinkel; et hovedbygg langs Snorres gate og et bygg med mindre fotavtrykk langs Jernbanegaten. Dette vil gi en bedre situasjon for uteoppholdsareal enn det som er vist med byggegrenser i gjeldende reguleringsplan. Orientering av fasader mot sør-vest og sør-øst vil være gunstig mht. sol på ettermiddag / kveldstid.

Det vil være åpninger i bebyggelsen, både mot Jernbanegaten (Monseløkka) og mot Snorres gate. Mot Bisp Eysteins gate er gårdsrommet helt åpent, men skjermet mot trafikken gjennom høydenivå. Det vil være mulig å gå gjennom det indre gårdsrommet slik at dette får en semioffentlig karakter.

Prosjektet er utviklet med fokus på bærekraft. Bebyggelsen planlegges oppført i massivtre og det etableres grønne takhager som sosiale møteplasser med integrert overvannshåndtering og arealer for dyrking. Trekonstruksjonene gir bebyggelsen en rasjonalitet og særpreget utforming.



Fotomontasje sett fra øst, Slagenveien nærmest i bildet

5.2. Areal

Planområdet måler totalt ca. 4,7 daa.

5.3. Reguleringsformål, utnyttelsesgrader og byggehøyder

Reguleringsformål og arealfordeling

Formål	Areal
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse (B)	0,25 daa
Boligbebyggelse -blokkbebyggelse (BB)	1,6 daa
Lekeplass (LK)	0,2 daa
Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (KV)	0,64 daa
Fortau (SF1-3)	0,35 daa

Gatetun (GT)	0,2 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,05 daa
Grønnstruktur	
Park (GP)	1,4 daa

Utnyttelsesgrad og høyder

BRA totalt er ca 6150 kvm + kjeller

Bebyggelsens samlede fotavtrykk (BYA) er ca 1253 kvm, dvs ca 80% av boligformålet BB. Dersom areal avsatt til lek også tas med i beregning bli BYA 70,5%. Dette vil være mer riktig med hensyn til opplevd tetthet.

Bebyggelsens høyde er i sone B1 c+36, 2 meter.

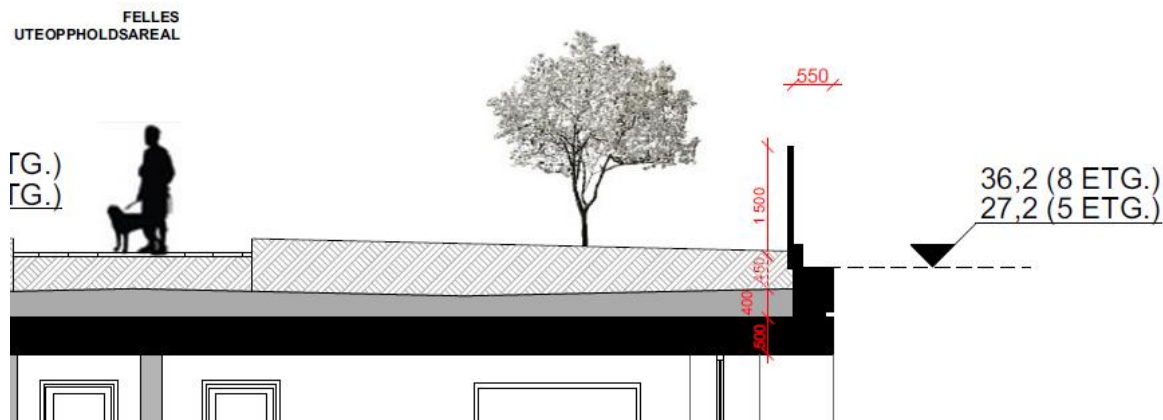
Bebyggelse i B2 har maks høyde c+27,2 meter.

I bestemmelsene er høydene rundet opp til c+ 36,5 og 27,5 meter.

Høydeangivelsen inkluderer takkonstruksjon for håndtering av overvann og jordlag til vegetasjon.

Gulv for 1. etasje er ca 1 meter over gatenivå, for fasade nærmest parken.

Høyder tillates overskredet for etablering av heis- og trappehus til takhager, rekkverk til takhager samt for etablering av felleshus på tak.



Detaljert snitt for gesims og takoppbygging

5.4. Utforming og plassering

Bebyggelsen planlegges oppført som to bygningskropper med en sammenbygning mellom 3 til 5 etasje. Mot Jernbanegaten vil bebyggelsen omfattes som forskjellige volumer, gjennom høydeforskjeller og sprang i gesimslinje i . Mot Snorres gate vil bebyggelsen ha en være i sammenhengende høyde. Begge fasader vil få brudd i fasaden gjennom inngangspartier mot gaten.



Utdrag fra digital modell, sett fra sørvest inn mot felles bakgård.

Den høyeste bebyggelsen har minst fotavtrykk og er plassert i sørøst, i relasjon til høyere bebyggelse i St Olavs gate og Bulls gate.

Bebyggelsen planlegges oppført i massivtre. Massivtre har mange positive fordeler, bl.a. for klima og miljø, men er noe utfordrende med hensyn til lydtetthet. Dette medfører behov for tykkere etasjeskiller og dermed økt total høyde på bebyggelsen, sammenlignet med bygg i for eksempel betong.

Massivtre krever rasjonelle løsninger av leiligheter og fasadeinndeling. Balkonger vil bli plassert rett ovenfor hverandre. Det er foreslått en utforming av balkongen som likevel vil sikre en asymmetri i fasaden.

Bebyggelsen er plassert helt ut til eiendomsgrense/formålsgrense for å skape tette bykvartaler.

Bebyggelse i Bulls gate forholder seg til byggelinje som allerede er etablert gjennom Bulls gate 2.

5.5. Uteoppholdsareal og lek

Bebyggelsen er organisert rundt et indre gårdsrom som er beskyttet fra støy og med gode solforhold. Arealet har direkte kontakt med parken på østsiden av bebyggelsen gjennom åpning i hovedfasaden. I tillegg etableres det felles takhager for uteopphold. Takhagene skal også fungere som fordrøyning av overvann og vil bidra til økt grøntfaktor i området. På øverste takhage planlegges det arealer for dyrking og utplassering av bikuber.

I bestemmelsene er det stilt krav om 27 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Dette løses i felles uteoppholdsareal på bakke og på tak, samt private balkonger.

Samtlige leiligheter har egen balkong, som er inntrukket i fasaden. Balkongene varierer noe i størrelse basert på størrelse på leiligheten. De fleste balkongene er 11 eller 14 kvm. Balkonger til de største leilighetene har en størrelse på 22 kvm.

Nærlekeplass vil bli etablert i bakgården og integreres som en del av felles uteoppholdsareal. Dette arealet utgjør 200 kvm og er satt av med eget formål på plankartet. Lekeplass- og uteoppholdsareal er noe lavere enn krav i overordnet plan, men reflekterer at det er et større parkanlegg med lekeplass rett ved siden av bebyggelsen, og samfunnsnytte tilsier økt arealutnyttelse av byggegrunn til boligformål der hvor det allerede er etablert og investert i fellesarealer.

Områdelekeplass løses gjennom nærliggende parkarealer. Oppgradering av lekeplass i St Olavs gate (ca 120 m fra boligprosjektet) videreføres som et rekkefølgekrav fra gjeldende regulering.

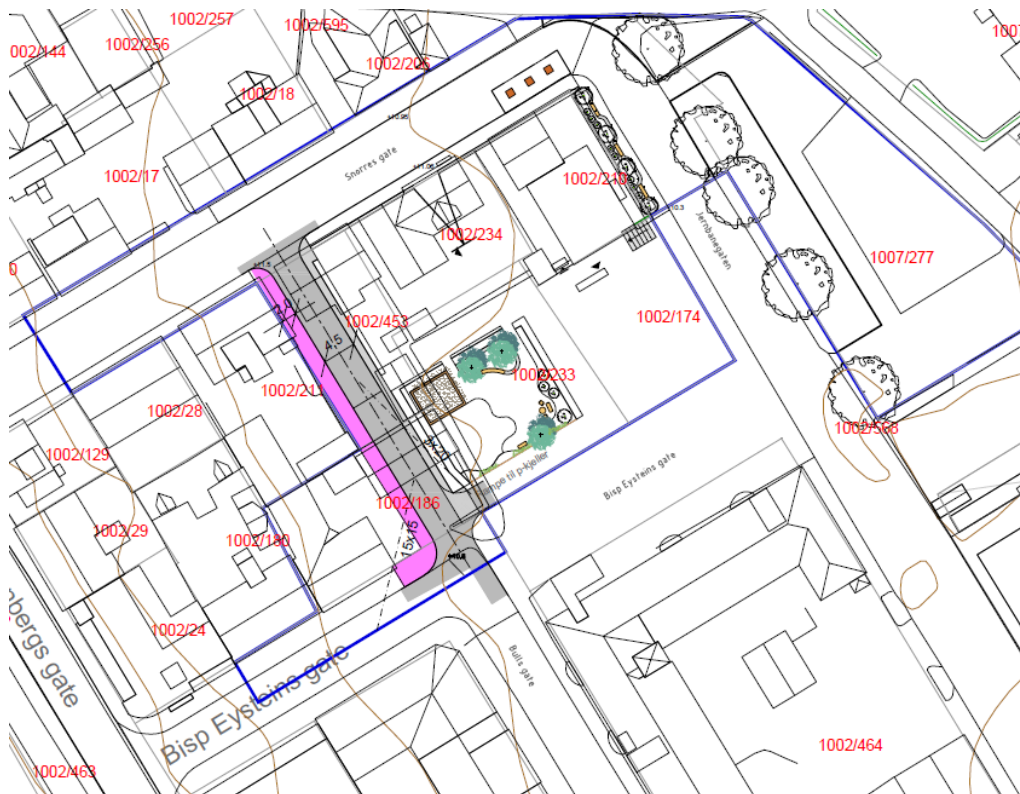
5.6. Trafikk

5.6.1. Bulls gate

Atkomst til planområdet vil være fra Bulls gate, med nedkjøring i p-kjeller. For å kunne stenge Jernbanegaten for gjennomkjøring så legger planforslaget opp til en ny vegforbindelse, der Bulls gate forlenges frem til Snorres gate.

Denne vegen vil også kunne brukes som utkjøring for eiendommer i Snorres gate. Vegen foreslåes etablert som en enveiskjørt gate med fortau, alternativt kan den etableres som en toveiskjørt gate uten fortau. Total bredde er 6,5 meter.

1,5 meter fortau, 4 meter kjørebane, 1 meter annen veggrunn.



Skisse forlengelse Bulls gate. Mellom Snorres gate og Bisp Eysteins gate vil Bulls gate være enveiskjørt mot sør.

5.7. Parkering

All parkering etableres i en parkeringskjeller under den øvrige bebyggelsen. Atkomst/nedkjøring til p-kjeller vil foregå fra Bulls gate.

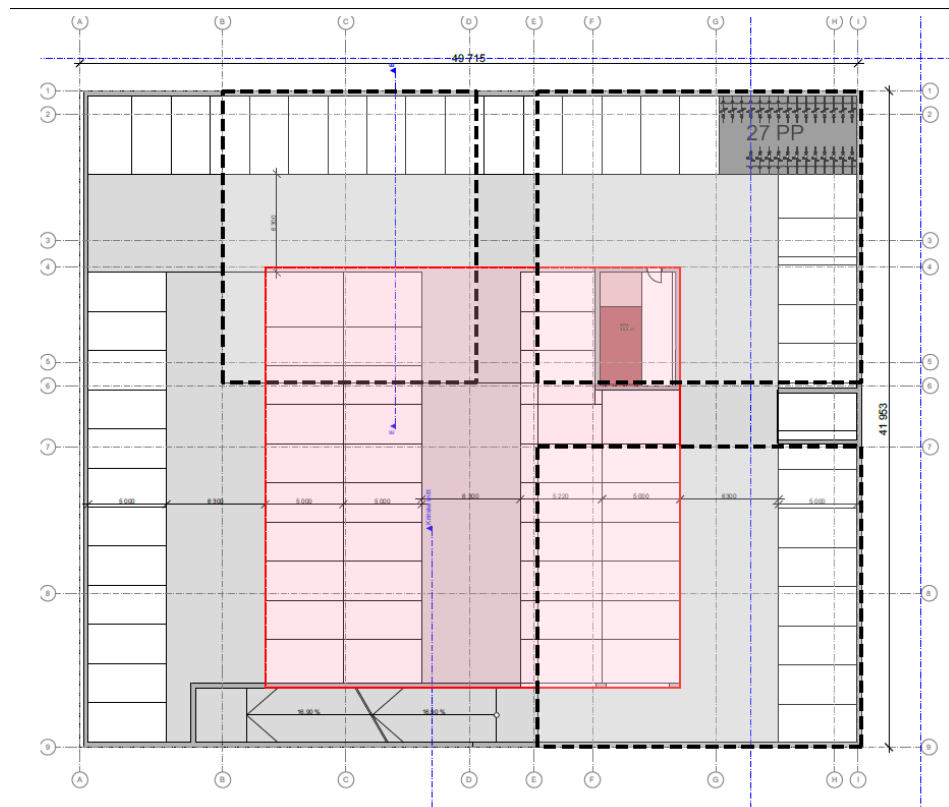
Parkeringskrav i byplan er min 0,2 og maks 0,5, plasser for boenheter under 50 kvm, og min 0,5 og maks 1 plasser for boliger over 50 kvm. Krav til sykkelparkering er 1 plass per bolig under 50 kvm og 2 plasser per boliger over 50 kvm. Områdets sentrale beliggenhet og nærhet til kollektivt tilbud foreslåes det å legge seg på min krav til sone 1, dvs min 0,2 og maks 1 for boenheter over 50. For øvrig er de samme kravene lagt inn i planforslaget.

Det er satt av 3 plasser til funksjonshemmede.

Det er offentlig parkering i Snorres gate og Bulls gate, som kan benyttes av gjester.

I parkeringskjeller settes det av 36 plasser som er tinglyst for bruk av Sameiet Bulls gate 2, samt 2 plasser for tinglyst bruk for Bisp Eysteins gate 4.

P-kjeller planlegges etablert under bebyggelse og nytt gateløp i Bulls gate. Kjelleren planlegges i to etasjer. Der undre etasje er noe mindre og tilrettelegges for boder og sykkelparkering. Det sikres adgang med både heis og trapp.



Skisse organisering p-kjeller. P-kjeller planlegges oppført delvis i to etasjer. Rødt område viser en nedre etasje med boder og sykkelparkering.

Sykkelparkering legges inn i p-kjeller. Ev må noe løses på felles uteoppholdsareal i bakgård.

5.8. Energiløsninger

Det er etablert trasé for naturgass i nærområdet. Det er tenkt etablert varmesentral med tilkobling til denne traseen. Det er etablert kontakt med Skagerak naturgass AS som bekrefter at dette er gjennomførbart.

5.9. Bypark

Den eksisterende parken, Monseløkka, opprettholdes slik den er i dag. Trær i parken er av arten parklind, en uønsket art da den kan forårsake humledød. Det vil være opp til kommunen å vurdere om de skal erstattes med andre trær.

5.10. Vann, avløp og håndtering av overflatevann

Vann og avløp kobles til kommunale ledninger i Snorres gate og Jernbanegaten. Det er stilt krav om nærmere kapasitetsvurdering i prosjekteringsfasen.

Overflatevann skal håndteres lokalt og fordrøyning er tenkt integrert i uteoppholdsareal, bl.a. gjennom regnbedd. Disse vil også gi området skiftende karakter og estetisk uttrykk ved ulike nedbørsperioder.



Eksempel på utforming av gårdsrom over p-kjeller med sumpbedd (Christian Kroghs gate i Oslo)

Det etableres også et fordrøyningsmagasin under uteoppholdsareal på takflaten, samt høy andel vegetasjon slik at prosjektet får «grønne tak».

Totalt sett reduseres andel harde flater da dagens parkeringsareal blir erstattet med bebyggelse og grønne uteoppholdsareal.

Det er utarbeidet en overvannsplan som er vedlagt planforslaget.

5.11. Bisp. Eysteins gate 4 (Gbnr. 1002/186)

Boligeiendommen er lagt inn i planen for å sikre gjennomføring av ny forlengelse av Bulls gate. På eiendommen er det i dag en eldre bygning med fire boenheter og en garasje. Garasjen ble vedtatt revet i februar 2020 (sak 044/20).

Eiendommen er i dag uregulert. Bebyggelsen omfatter 4 boenheter, og planlegges videreført slik den er.



Bisp Eysteins gate 4 med bakgård. Bilder fra Google.

Det er krav til 2 parkeringsplasser og 120 kvm uteoppholdsareal, i henhold til Byplanens bestemmelser.

Parkeringsplasser løses i p-kjeller til hovedprosjektet. Dette inngår også i kjøpsavtale av eiendommen. Etter gjennomføring av ny veg gjenstår det ca 100 kvm uteoppholdsareal, 25 kvm MUA per boenhet. Til sammenligning brukes i dag i stort sett hele arealet til bilparkering og manøvrering.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1.1. Endringer fra forrige planforslag

Planforslag ble behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn vår 2016 (sak nr 14/219). Siden det foreliggende planforslaget kun er en justering av tidligere planforslag og flere regionale myndigheter har bedt om redegjørelse for endringer fra det de tidligere har uttalt seg til, listes det opp hvilke hovedtrekk som er endret under:

- Organisering bebyggelse. Utkragete balkonger over formålsgrense mot Jernbanegaten er trukket tilbake slik at prosjektet i sin helhet forholder seg til gjeldende eiendoms- og formålsgrense. Bygningskroppene er noe omdisponert mot Jernbanegaten og Snorres gate, der hovedbygning nå ligger langs Snorres gate.
- Konseptet er basert på lavt klimaavtrykk og viser bebyggelse i massivtre. I forrige planforslag var prosjektet basert på bebyggelse med teglfasade.
- Høyder – antall etasjer fra 4 + 8 til 5 + 8, men bygning med 8 etasjer utgjør et mindre fotavtrykk enn i forrige forslag.
- Etablering av felles takhager som øker det grønne i kvartalet samt fungerer som opphold, og håndtering av overvann.
- MUA er økt fra 20 kvm til 27 kvm per boenhet
- Nærlek er økt fra 75 kvm til 200 kvm
- Parken Monseløkka opprettholdes slik den er og gatetun, som i tidligere forslag var innlemmet i parkarealet, opprettholdes i tråd med gjeldende regulering.

6.2. Bybilde og ny kvartalsstruktur

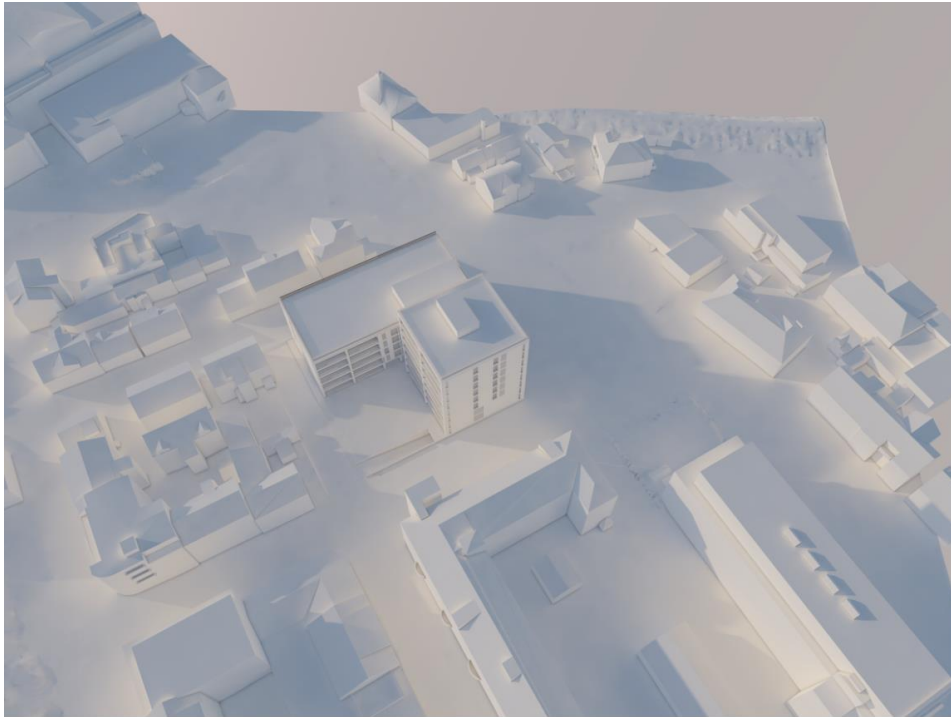
Den nye bebyggelsen vil være starten på en mulig fremtidig bytransformasjon av kvartalene mellom Slagenveien og Bisp Eysteins gate. Ny kvartalsstruktur med sammenkobling Snorres gate-Bulls gate er et viktig grep for fremtidig utvikling og løsning på trafikkmønstre. Nytt trafikkmønster vil også muliggjøre fremtidig transformasjon og utvikling av nabokvartaler, slik at problemer rundt trafikk i privateid del av Jernbanegaten unngås.

En bygning i 8 etasjer vil være en stor forandring fra dagen småhusbebyggelse, men som snittet viser vil Haugar fortsatt trone alene i byomgivelsene. Det vises også til andre prosjekter som er i tidlig planfase, der høyder og utnyttelse vil være tilsvarende dette prosjektet. Dette gjelder både Blå Korskvartalet, videre utvikling av Farmandstredet og planer for «Beiruttomta».

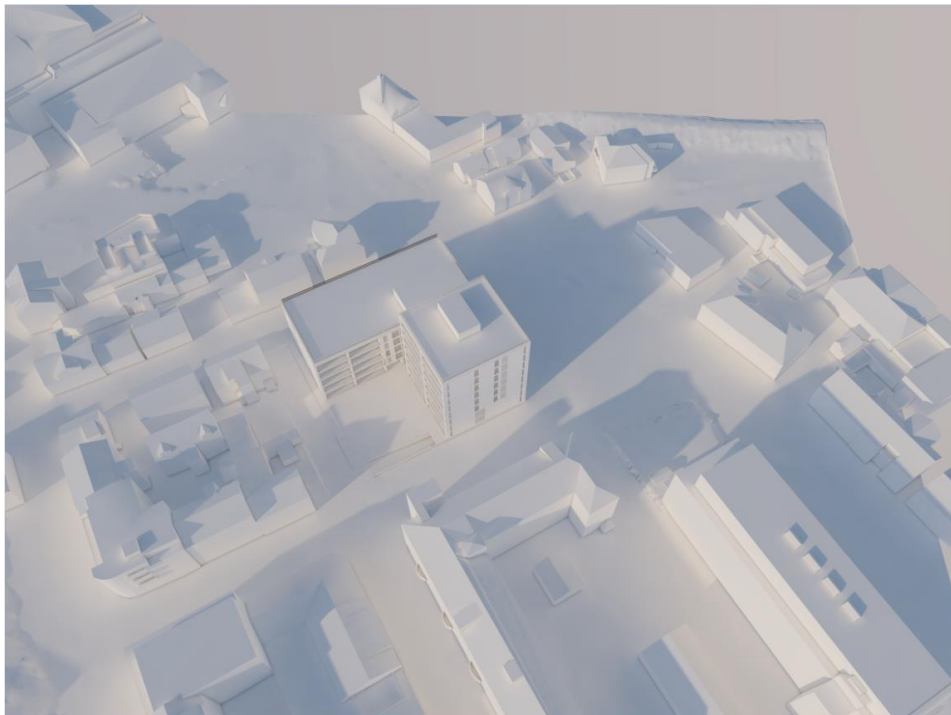
Som byområde mangler det en tydelig karakter, og DIVE-analysen konkluderer med at dette ikke er et område i byen med høy verneverdi i forhold til resterende deler av Tønsberg sentrum. Med høyere bebyggelse både i St Olavs gate og ved Farmandstredet, samt etablerte trafikksystem og tetthet på handelsintensive deler av byen, kan denne bydelen få en transformasjon med høyere urbanitet enn det andre områder tåler. Planforslaget er også basert på en visjon om videre utvikling av nærliggende kvartaler der urbanitet og gode byrom styrkes.

Det vises også til det overordnede bybilde der høy bebyggelse tillates i områder som ikke har samme sårbarhet som indre sentrum. Dersom Tønsberg skal klare å opprettholde en bærekraftig fortetting og et livsdyktig sentrum er det helt riktig at kommunen tillater høyere og tettere bebyggelse i disse «utkant» områdene, samtidig som vern- og tilpassing holdes strengt i det indre sentrum.

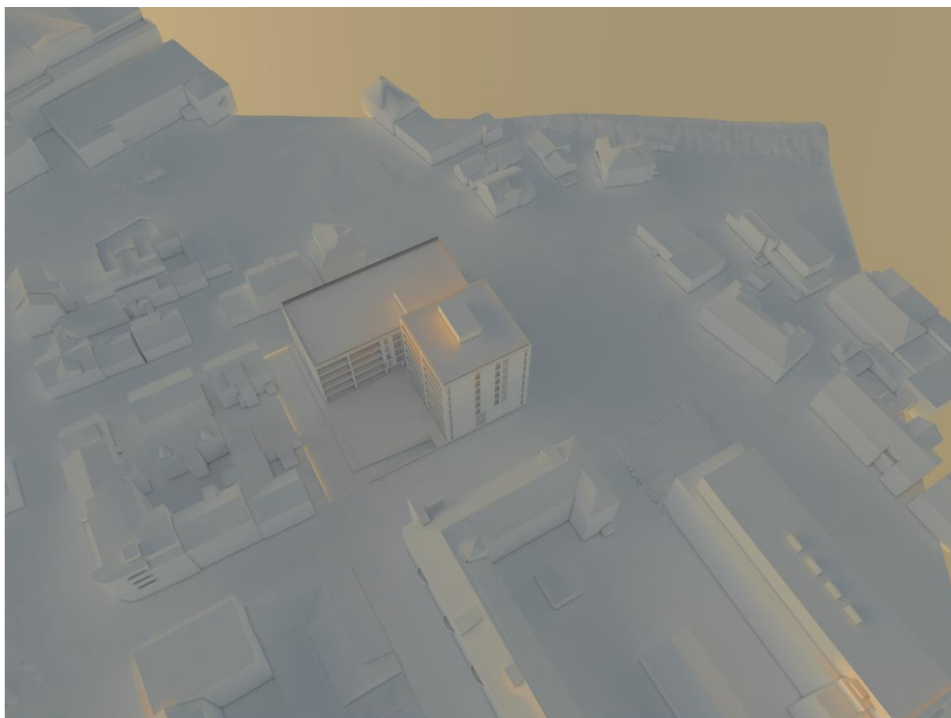
Prosjektets organisering og arkitektur gir mange gode kvaliteter, bla åpen bakgård og gode forbindelser gjennom bebyggelsen. Disse elementene henger imidlertid sammen med høyden på bebyggelsen. Lavere bebyggelse vil kreve et større fotavtrykk og mindre kvaliteter på bakkeplan.



Sol- og skyggeforhold midsommer kl 19.



Sol- og skyggeforhold høst-/vårjevndøgn kl 16



Sol- og skyggeforhold høst-/vårjevndøgn kl 19.

Solforholdene for det indre gårdsrommet og takhagene er meget gode. Ny bebyggelse vil ikke gi negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Parken vil bli delvis skyggelagt om ettermiddagen ved høst- og vårjevndøgn, men ha relativt gode forhold om ettermiddag om sommeren. Her må det også legges til vurdering at dagens store trær allerede gir skygge på store deler av parkarealet. Nabobebyggelse vil ikke få noen betydelige negative konsekvenser for solforhold.

6.4. Hensyn til barn og unge

For å være en tett bysituasjon er tilbudet for barn og unge meget godt i nærområdet. Areal til uteopphold per boenhet er noe lavere enn krav i byplan. Dette kompenseres gjennom høy kvalitet på felles gårdsrom som er godt beskyttet mot trafikk og støy. Byparken Monseløkka ligger i direkte tilknytting til bebyggelsen, og oppfyller derfor avstandskrav til nærlek. Det er også stilt rekkefølgekrav om oppgradering av lekeplass i Vestfoldgaten/ St Olavs gate. Lekeplass i St Olavs gate ligger ca 120 meter fra boligene.

Det presiseres i utfyllende bestemmelser og retningslinjer at i områder for sentrumsbebyggelse/fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til uteoppholdsareal reduseres. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker.

Hovedakse for gang- og sykkel opprettholdes i Vestfoldgaten. Fortau blir etablert langs hele Bulls gate. Det sikres dermed trygg ferdsel for barn og unge gjennom området og mellom parkarealene.

Det vises til gjeldende reguleringsplan der krav til uteoppholdsarealer er fraviket med argumentasjon om at planen omfatter et fortettingsprosjekt i bysentrum. I arealregnskapet for uteoppholdsareal til gjeldende regulering er både byparken (Monseløkka) og friområde sør for St Olavs gate regnet med i det totale uteoppholdsarealet.

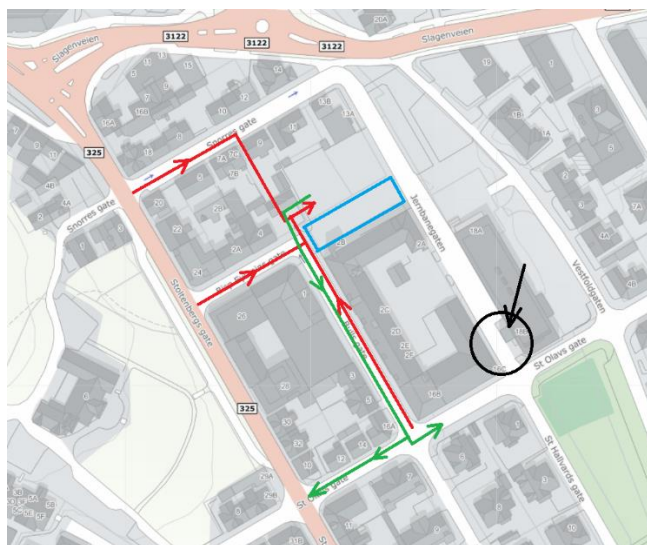
6.5. Trafikkbilde og vegkapasitet

Reguleringsplan Havnesporet ble vedtatt i 2006, deler av planen er gjennomført (park og gamle Tønsberg papirindustri). Felt B2 står for tur, og i 2015 ble det arbeidet med planer om 80 leiligheter innenfor det feltet. I 2015 ble det sett på flere alternative måter å få trafikken til/fra boligprosjektet på.

Nå er prosjektet nedskalert til 68 boenheter, og trafikkmengden til/fra kvartalet vurderes å øke med ca 110 kjt/d. Trafikkøkningen blir mindre, og justeres ned med ca 20 kjt/d fra ca 130 kjt/d, som var tilfelle i 2015 med 80 boenheter.

I 2015 ble 2 alternative kjøremønstre vurdert som de beste. Nå som prosjektet er nedskalert vurderes det at anbefaling av kjøremønsteret kan spisses ytterligere. Anbefalt kjøremønster er skissert under, hvor trafikk inn følger røde piler og trafikk ut følger grønne piler. Fordelene ved slikt kjøremønster er:

- 1) Ingen endring av dagens trafikkregulering, dvs. at bl.a. enveisreguleringer østover i Snorres gate og Bisp Eysteins gate videreføres.
- 2) Ingen mer trafikk over «torget» (markert blått i skissen under).
- 3) Ingen mertrafikk i Jernbanegaten, vurderes som en fordel gitt Jernbanegatens smale profil tett på krysset (markert med svart ring/pil) med St Olavs gate.
- 4) Trafikk ut fra nytt boligprosjekt får en kort og logisk trase, en stor andel (anslått til 75%) av trafikken ut antas å knytte seg til overordnet vegnett via lyskrysset Stoltenbergs gate X St Olavs gate.



Gjennom å opprette en ny offentlig gateforbindelse (forlengelse av Bulls gate), løses en trafikkutfordring som har vært diskutert i mange år for dette området. Jernbanegaten kan nå helt stenges for gjennomkjøring og det blir en enklere inn- og utkjøringsfunksjon for bebyggelse i Snorres gate.

6.6. Tilgjengelighet for alle/Universell utforming

Området er tilnærmet flatt og utgangspunktet for tilgjengelighet for alle er godt. Nærliggende veger og parkareal ligger i tilnærmet flatt terreng.

Ny bebyggelse vil bli etablert over en parkeringskjeller som er delvis over bakken (ca 1 meter). Det er planlagt fall på 1:20 fra Snorres gate slik at det oppnås trinnfri entré til felles gårdsplass. Mot parken Monseløkka vil det bli etablert trapp.

Det er stilt krav i bestemmelsene om at «lekearealene og adkomst til disse skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig». Formuleringen er hentet fra heftet «Universell utforming og reguleringsbestemmelser» utarbeidet av Universell Utforming i det kommunale plansystemet – Pilotkommuneprosjektet.

Det er stilt krav om at underlag og lekeplassutstyr skal ha gode kontraster, samt gitt bestemmelse om at giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner ikke skal brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil som har store pollenutslipp.

Det er også gitt bestemmelse om at vegetasjon og beplantning ikke skal redusere den frie bredden for gangadkomster og stier, samt krav om at underlag og lekeplassutstyr skal ha gode kontraster.

Dette er hentet fra NS 11005:2011, Universell utforming av opparbeidete uteområder- Krav og anbefalinger.

Teknisk forskrift har bestemmelser om tilgjengelig boenhet, jf §12-2 i pbl.

6.7. Naturmangfold

Planområdet ligger i et bylandskap uten grønnstruktur eller vegetasjon som kan bli påvirket, og forhold til naturmangfoldloven anses derfor ikke som relevant å vurdere i denne saken.

Det er registrert parklind i parken Monseløkka. Parklind er en trussel mot biomangfoldet siden den kan forårsake humledød. Samtidig utgjør trærne en viktig buffer for støy og luftforurensning, samt estetisk kvalitet til parken. Ev fjerning og erstatning av annet edelløvtre vil være opp til kommunen.

Etablering av grønne takhager og uteoppholdsareal med høy grad av beplantning vil legge til rette for økt biologisk mangfold i området.

6.8. Miljøforurensning

6.8.1. Støy

Området er i byplanen, kommunedelplan for sentrum, definert som avvikssone for støy (T-1442). Alle leiligheter vil ikke være gjennomgående, men alle enheter er sikret en stille side etter tiltak i fasaden og balkonger.

Planløsningene viser at fasadene mot nordvest og nordøst, som er utsatt for støy, er planlagt med balkonger. Dersom det etableres støyskjermer i form av rekkverk eller innglassing på disse balkongene, vil fasade bak ha støynivå $L_{den} < 55$ dB. Alle leilighetene på disse fasadene har soverom og ofte stue vendt ut mot balkong, og vil tilfredsstille krav til støynivå utenfor vinduer på oppholds- og soverom dersom det etableres balkongrekkverk med tilstrekkelig skjermingseffekt. Nødvendig høyde på disse rekkverkene må vurderes i videre planlegging av byggene.

Det er stilt detaljerte krav i bestemmelsene om bl.a. balansert mekanisk ventilasjon.



Fremskreven støysituasjon år 2040, beregnet 4 meter over terreng



Fremskreven støysituasjon år 2040, fasadeberegning

Støy på uteoppholdsareal

Bakgården ligger i stille sone og har derfor ingen utfordringer med hensyn til støy. Takhagene ligger noe over anbefalt grenseverdi helt i ytterkant, men i stort sett er det tilfredsstillende forhold for uteopphold også her. Det vil bli etablert rekkverk til takterrassen som også vil skjerme for deler av støyen. Byplan stiller krav om at minimum 60% av samlet uteoppholdsarealet skal tilfredsstille grenseverdien for støy. Dette innfris.



6.8.2. Forurensning i grunnen

I forbindelse med reguleringsprosess i 2005 ble det foretatt vurderinger av forurensning i grunnen (Sweco Grøner 29.11.2005). Det er konkludert med at det ikke er behov for å gjennomføre noen miljøbeskyttende tiltak med den arealbruk som er planlagt. De funn som er gjort er på det nivå som må forventes å finne i byjord.

Arealbruk i planforslaget er det samme som i gjeldende regulering.

Det er lagt inn en generell bestemmelse om stopping av gravearbeid dersom det støtes på forurensninger i grunnen under byggeprosessen.

6.8.3. Luftforurensning

Rapporten for luftkvalitet (vedlegg 8) konkluderer med at luftforurensning ikke er en stor utfordring da både annen bebyggelse og vegetasjon i parken har en beskyttende effekt på ny bebyggelse. Det er generelt god utlufting i området. Tiltaket i seg selv bidrar ikke til økt forurensningsnivå i området. Kvartalets nordøstre fasade vil bli liggende i gul støysone, og leilighetene her vil ligge mest utsatt til i perioder med redusert luftkvalitet. Grønne tak med variert vegetasjon, vil ha en viss rensende effekt og kan bidra positivt til luftkvaliteten.

6.9. Grunnforhold

Byggeprosjektet som forelå ved utarbeidelse av gjeldende regulering var planlagt med 3 etasjers parkeringskjeller. For å minimere risikoen og kostnadene ved større gravearbeider i området er det

planlagt å begrense p-kjeller til kun det nødvendige for å gi tilfredsstillende parkeringsdekning for biler og sykler.

Tidligere geoteknisk rapport er gjennomgått og det er utarbeidet en supplerende rapport (Grunnteknikk AS 09.09.2015). Grunnen består delvis av kvikkleire og det anbefales at utgraving av kjeller sikres ved spunt og innvendig stabilisering med kalk/sement. Kjelleren utføres vanntett og dimensjoneres for oppløft pga. høy grunnvannstand.

I risiko- og sårbarhetsanalysen er grunnforhold vurdert som et tema med høy risiko. Samtlige krav i ROS-analysen er innarbeidet i bestemmelsene.

Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for det aktuelle utbyggingsområdet.

6.10. Gjennomførbarhet og kostnadsbilde

Det er et sterkt ønske om at planen skal være realistisk og realiserbar. Realistisk betyr i denne sammenheng at det er mulig å gjennomføre utbyggingen også i et økonomisk perspektiv. Realiserbar betyr at ønskede kvalitet og løsninger kan gjennomføres, uten at disse må reduseres eller gjøres «dårligere» for eventuelt å kunne kompensere for reduserte rammer. På grunn av en rekke kostnadselementer som er sentrale for løsninger og behov, må disse hensyntas i planen. Gjeldende plan for Havnesporet ble aldri realisert med bakgrunn i for stor

Høye miljøambisjoner

Miljøambisjoner i bygg har positive konsekvenser utover klima- og energihensyn. I markedsføring og profilering kan dette tiltrekke seg oppmerksomhet, men også yngre kjøpere og del av markedssegment som verdsetter og/ eller prioriterer miljøhensyn i valg av bolig og investering. Miljøambisjoner kan være legitimerende i kjøpssammenheng, men kan også gi fordelaktige grønne lån som styrker kjøpeevne for yngre i etableringsfase. For utbygger betyr høye miljøambisjoner økt risiko, både for usikkerhet om markedets vilje til å betale for eventuelt fordyrende løsninger, men også for å bære risiko og usikkerhet for utradisjonelle løsninger.

Infrastruktur

For i det hele tatt å kunne bygge ut i planområdet må etablerte rettigheter til parkering løses. Dette medfører at fordyrende løsninger for p-kjeller må gjennomføres, i form av to etasjer i et område med ugunstige og fordyrende grunnforhold. Erstatningsløsningen gir ikke økte inntekter, og er en ren netto utgift for prosjektet.

Det er ikke ønskelig eller akseptert fra kommunen å etablere kjøre- og atkomstløsninger i Jernbanegaten forbi planområdet. Alternativ atkomst som også bedrer kjøremønsteret for eksisterende bebyggelse, i Snorres gate, er muliggjort ved å foreslå ny kobling gjennom forlengelse av Bulls gate. Løsningen gir ikke økte inntekter, og ervervelse av nødvendig eiendom for å kunne etablere løsningen er en ren netto utgift for prosjektet.

Kvadratmeterpris

Planområdet ligger i en del av byen hvor kvadratmeterpris for nye boliger er vesentlig lavere enn det som oppnås for eksempel langs Kanalen. Differansen fra Kaldnes brygge til Kremmerhuset er p.t. ca. 20000 kr/m², tilsvarende 1 000 000 kr lavere salgssum på Kremmerhuset for en 50 m² leilighet. Byggekostnader har ikke tilsvarende differanser lokalt, slik at marginene blir lavere i ikke sjønære områder. Når det er ønskelig å tilby et variert boligtilbud i byen, og ikke minst kunne tilby «rimeligere» boliger til yngre i etableringsfase, må prosjektene enten akseptere vesentlig lavere marginer, høyere risiko eller inneha et volum som gjør utbygging realistisk.

7. VEDLEGG:

Vedlegg 1: Plankart datert 05.05.2020

Vedlegg 2: Bestemmelser datert 11.05.2020

Vedlegg 3: ROS-analyse datert 03.04.2020

Vedlegg 4: Støyrappport, Asplan Viak AS, 03.04.2020

Vedlegg 5: Illustrasjonsmateriale, Ola Roald arkitekter AS, 29.06.2020

Vedlegg 6: Artsregistrering parklind

Vedlegg 7: Geoteknisk rapport, Grunnteknikk AS 09.09.2015

Vedlegg 8: Vurdering luftkvalitet, Asplan Viak, datert 29.04.2020

Vedlegg 9: VA- og overvannsplan, Asplan Viak, datert 12.05.2020

Vedlegg 10: Oppsummering av høringsuttalelser fra planforslag i 2016