



Saksbehandler:
Edle Liebe, telefon: 33 40 61 16
Arealplan

Detaljregulering av Vikingodden, PlanID 3803 20210207 - 2. gangsbehandling og endring av detaljregulering av Lindahlplan, PlanID 3803 61227.

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	17.02.2023	PS	022/23
Kommunestyret	08.03.2023	PS	020/23

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas endring av detaljregulering av Lindahlplan planID 3803 61227, datert den 23.09.2022

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Vikingodden planID 3803 20210207 og med følgende endringer:

Pkt.1.1 I § 4.1 tilføyes tekst: «Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2»

Pkt.1.2 I § 9.1 endres tekst fra: «Prøvetaking av eventuell forurenset grunn jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften med tiltaksplan jf. § 3.5. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet, for tiden Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.» til: «Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

Pkt.1.3 I § 3.11 endres tekst fra: «Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.» til: «Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.»

Pkt.1.4 I § 9.1 siste kulepunkt endres tekst fra: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forskrift om mudring og dumping og §§ 3.10 og 3.11.» til: Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6 og §§ 3.10 og 3.11.»

Pkt.1.5 I §§ 3.10 og 7.1 tilføyes tekst: «Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.»

Pkt.1.6 I § 7.1, tilføyes tekst: «Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.»

Pkt.1.7 Ny paragraf § 3.14 Belysning, tilføyes: «Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.»

Pkt.1.8 I § 9.1 tilføyes punkt: «Belysningsplan, jf. § 3.14.»

Pkt.1.9 I § 9.1 tilføyes punkt: «Kart over alle eksisterende trær, innmålt.»

Pkt.1.10 I § 9.1 tilføyes punkt: «Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.»

Deler av Lindahlplan planID 3803 61227 oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes Tønsberg kommune.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg - 17.02.2023

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas endring av detaljregulering av Lindahlplan planID 3803 61227, datert den 23.09.2022

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Vikingodden planID 3803 20210207 og med følgende endringer:

Pkt.1.1 I § 4.1 tilføyes tekst: «Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2»

Pkt.1.2 I § 9.1 endres tekst fra: «Prøvetaking av eventuell forurenset grunn jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften med tiltaksplan jf. § 3.5. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet, for tiden Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.» til: «Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

Pkt.1.3 I § 3.11 endres tekst fra: «Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.» til: «Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.»

Pkt.1.4 I § 9.1 siste kulepunkt endres tekst fra: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forskrift om mudring og dumping og §§ 3.10 og 3.11.» til: Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf.

forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6 og §§ 3.10 og 3.11.»

Pkt.1.5 I §§ 3.10 og 7.1 tilføyes tekst: «Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.»

Pkt.1.6 I § 7.1, tilføyes tekst: «Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.»

Pkt.1.7 Ny paragraf § 3.14 Belysning, tilføyes: «Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.»

Pkt.1.8 I § 9.1 tilføyes punkt: «Belysningsplan, jf. § 3.14.»

Pkt.1.9 I § 9.1 tilføyes punkt: «Kart over alle eksisterende trær, innmålt.»

Pkt.1.10 I § 9.1 tilføyes punkt: «Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.»

Deler av Lindahlplan planID 3803 61227 oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år.

Tydeliggjøring kulepunkt om trær under 3.3 Utenomhusplan til følgende:

- Eksisterende trær, som skal bevares

Setning om "Kostnad knyttet til arkeologisk utgraving av kommunen" fjernes.

17.02.2023 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ § 4.1.1, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Bygningene #1 Naustet og #2 Håndverksenteret skal ha fasader med tradisjonell uthuskledning. Takflatene skal være tekket med brent trespon av malmfuru eller tradisjonell bordtekking. Bygningene kan ha ulik overflatebehandling og fargesetting. Det tillates åpninger i vegglivet med glass, men disse skal ha fleksible skyveporter og/eller skodder i tre.

Tydeliggjøring kulepunkt om trær under 3.3 Utenomhusplan, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre
Eksisterende trær, som skal bevares

Felles forslag, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet
Setning om "Kostnad knyttet til arkeologisk utgraving av kommunen" fjernes.

Votering:

Alternativ til §41.1. fra Haugan (V) ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling til §4.1.1.
Kommunedirektørens innstilling til §4.1.1 ble vedtatt mot 1 stemme (V).
Tilleggsforslag fra Haugan vedrørende tydeliggjøring av kulepunkt 3.3 ble enstemmig vedtatt.
Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens innstilling med overnevnte endringer ble enstemmig vedtatt.

UPB- 022/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas endring av detaljregulering av Lindahlplan planID 3803 61227, datert den 23.09.2022

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Vikingodden planID 3803 20210207 og med følgende endringer:

Pkt.1.1 I § 4.1 tilføyes tekst: «Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2»

Pkt.1.2 I § 9.1 endres tekst fra: «Prøvetaking av eventuell forurenset grunn jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften med tiltaksplan jf. § 3.5. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet, for tiden Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.» til: «Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

Pkt.1.3 I § 3.11 endres tekst fra: «Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.» til: «Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.»

Pkt.1.4 I § 9.1 siste kulepunkt endres tekst fra: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forskrift om mudring og dumping og §§ 3.10 og 3.11.» til: Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6 og §§ 3.10 og 3.11.»

Pkt.1.5 I §§ 3.10 og 7.1 tilføyes tekst: «Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.»

Pkt.1.6 I § 7.1, tilføyes tekst: «Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.»

Pkt.1.7 Ny paragraf § 3.14 Belysning, tilføyes: «Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.»

Pkt.1.8 | § 9.1 tilføyes punkt: «Belysningsplan, jf. § 3.14.»

Pkt.1.9 | § 9.1 tilføyes punkt: «Kart over alle eksisterende trær, innmålt.»

Pkt.1.10 | § 9.1 tilføyes punkt: «Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.»

Deler av Lindahlplan planID 3803 61227 oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år.

Tydeliggjøring kulepunkt om trær under 3.3 Utenomhusplan til følgende:

- Eksisterende trær, som skal bevares

Setning om "Kostnad knyttet til arkeologisk utgraving av kommunen" fjernes.

08.03.2023 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Alternativ § 4.1.1 utforming, fellesforslag SV og V, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre
Bygningene #1 Naustet og #2 Håndverksenteret skal ha fasader med tradisjonell uthuskledning. Takflatene skal være tekket med brent trespon av malmfuru eller tradisjonell bordtekkning. Bygningene kan ha ulike overflatebehandling og fargesetting. Det tillates åpninger i vegglivet med glass, men disse skal ha fleksible skyveporter og/eller skodder i tre.

Votering:

Haugans forslag fikk 6 stemmer (Sv, V, R) og falt.
Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

KST- 020/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas endring av detaljregulering av Lindahlplan planID 3803 61227, datert den 23.09.2022

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Vikingodden planID 3803 20210207 og med følgende endringer:

Pkt.1.1 | § 4.1 tilføyes tekst: «Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2»

Pkt.1.2 | § 9.1 endres tekst fra: «Prøvetaking av eventuell forurenset grunn jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften med tiltaksplan jf. § 3.5. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet, for tiden Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.» til: «Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

Pkt.1.3 I § 3.11 endres tekst fra: «Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.» til: «Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.».

Pkt.1.4 I § 9.1 siste kulepunkt endres tekst fra: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forskrift om mudring og dumping og §§ 3.10 og 3.11.» til: Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6 og §§ 3.10 og 3.11.»

Pkt.1.5 I §§ 3.10 og 7.1 tilføyes tekst: «Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.»

Pkt.1.6 I § 7.1, tilføyes tekst: «Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.»

Pkt.1.7 Ny paragraf § 3.14 Belysning, tilføyes: «Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.»

Pkt.1.8 I § 9.1 tilføyes punkt: «Belysningsplan, jf. § 3.14.»

Pkt.1.9 I § 9.1 tilføyes punkt: «Kart over alle eksisterende trær, innmålt.»

Pkt.1.10 I § 9.1 tilføyes punkt: «Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.»

Deler av Lindahlplan planID 3803 61227 oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år.

Tydeliggjøring kulepunkt om trær under 3.3 Utenomhusplan til følgende:

- Eksisterende trær, som skal bevares

Setning om "Kostnad knyttet til arkeologisk utgraving av kommunen" fjernes.

Sammendrag:

Spir arkitekter AS har på vegne av Tønsberg kommune, ved virksomhet Folkehelse, klima og stedsutvikling utarbeidet forslag til detaljregulering av Vikingodden, PlanID 3803 20210207. Hensikten med planforslaget er videreutvikling av byggesone for skip, servicebod og smie/verksted på Vikingodden. Det omfatter et nytt naust for vinterlagring av skip, nytt service- og håndverksbygg, båtslipper og utvidelse av brygger og bryggevandring samt oppgradering av parkområdet og sikring av kanalpromenade gjennom området. Det skal tilrettelegges for arrangementer. Forslaget forutsetter at deler av gjeldende detaljreguleringsplan for Lindahlplan, PlanID 3803 61227 oppheves og at det også tilrettelegges for aktiviteter relatert til Vikingodden på grøntarealene utenfor Oseberg kulturhus og hotell i Lindahlplan med et offentlig toalett/lager.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av UPB i møte 23.09.2022 UPB-sak nr. 174/22 med følgende tilføyelse til opparbeidelse av offentlig park i § 6.1 Park (PA): «...med parkelementer i tråd med vikingtematikken». Tilføyelsen ble innarbeidet før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.10.2022 til 18.11.2022. Det kom inn 8 uttalelser knyttet til forslag til detaljregulering av Vikingodden, PlanID 3803 20210207 og ingen uttalelser til endring av Lindahlplan, PlanID 3803 61227. Uttalelsene kom fra myndigheter og fra en nabo. De dreide seg i hovedsak om krav om hensyn til fredet byggegrunn med arkeologiske undersøkelser, krav til sikring mot spredning fra forurenset grunn, sikring langs sjø, råd om sikring av tilgjengelighet for allmennheten, råd om bærekraftig materialbruk m/utslippsfri anleggsplass og et alternativ fra Kulturarv til utforming av bygg med mer ensidig bruk av treverk samt råd om utarbeide en belyningsplan for planområdet.

Kommunedirektøren foreslår å innarbeide krav og anbefalinger som går frem av uttalelsene fra myndigheter. Men rådet om å endre krav til materialbruk i naust og håndverksbygg anbefales ikke. Kommunedirektøren anbefaler å opprettholde materialbruken slik planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn, setter krav til. Det fordi det tilfredsstillende best hensikten med å *visse frem* skipet Saga Oseberg og fordi volum og arkitektur vurderes til å ligge innenfor byplanens bestemmelser. Plasseringen er vurdert i konsekvensutredningen til å gi ubetydelig negativ konsekvens for de viktigste kulturmiljøene i byen.

Kommunedirektørens forslag til endringer i bestemmelsene går frem av innstillingen pkt. 1.1-1.11. Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

20210207_S 20220923

20210207_B 20220923 oe

20210207_G 20220923 oe

61227_R 20220923 oe forslag endring

61227_A 20220923 Beskrivelse forslag om endring

20210207_I 20230308 Snitt

20210207_R 20220923 med forslag 2.gangsbehandling

Innledning – hva saken gjelder:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Tønsberg kommune forslag til detaljregulering av Vikingodden. Hensikten med planen er å legge til rette for å videreutvikle dagens anlegg med aktiviteter tilknyttet den maritime historien fra vikingtiden samt å sikre fremføring av kanalpromenaden. Forslaget omfatter at deler av gjeldende detaljreguleringsplan for Lindahlplan, PlanID 3803 61227 oppheves, og at det tilrettelegges for kulturaktiviteter på grøntarealene utenfor Oseberg kulturhus og hotell i Lindahlplan. Planforslaget har ligget ute til offentlig høring og ettersyn i perioden 05.10.2022 til 18.11.2022. Saksfremlegg fra 1. gangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Saksfremlegg til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader,

forslag til løsninger og videre behandling.

Kortversjon fra 1.gangsbehandling:

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Tønsberg kommune, ved virksomhet Folkehelse, klima og stedsutvikling forslag til detaljregulering av Vikingodden, PlanID 3803 20210207. Hensikten med planforslaget er videreutvikling av byggesone for skip, servicebod og smie/verksted på Vikingodden. Det omfatter et nytt naust for vinterlagring av skip, nytt service- og håndverksbygg, båtslipper og utvidelse av brygger og bryggevandring samt oppgradering av parkområdet og sikring av kanalpromenade gjennom området. Det skal tilrettelegges for arrangementer. Forslaget forutsetter at deler av gjeldende detaljreguleringsplan for Lindahlplan, PlanID 3803 61227 oppheves og at det også tilrettelegges for aktiviteter relatert til Vikingodden på grøntarealene utenfor Oseberg kulturhus og hotell i Lindahlplan med et offentlig toalett/lager.

Tønsberg kommune vedtok i 2016 at Vikingodden skal reguleres, og den er innlemmet i Byplanen 2018-2030. Vikingodden inngår i Byromsstrategien. Kommunestyret vedtok 14.04.2021 at konseptet basert på vinnerutkastet i arkitektkonkurranse skal ligge til grunn for videre arbeid. Prosjektet «Kanalen som byrom» ble behandlet av Kommunestyret 14.04.2021. «Kanalen som byrom» gir prinsipper for hvordan Vikingodden kan disponeres.

Oppstart ble varslet 17.07.2021. Planforslaget omfattes av krav til konsekvensutredning etter pbl. § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredninger. I kunngjøringen ble det også tatt med varsel om endring av gjeldende plan for Lindahlplan.

Det kom inn 11 merknader til varselet. De påpeker viktige hensyn for den videre planleggingen:

- *Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – tilgang til sjø, naturmangfold, ROS, forurensning, vannmiljø og støy*
- *Vestfold og Telemark fylkeskommune- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, barn og unge, trafiksikkerhet og konsekvensutredning kulturmiljø*
- *Statens vegvesen- myke trafikanter må ha sikker ferdsel langs med kanalpromenade*
- *Riksantikvaren- vil vurdere disp. fra fredet grunn til offentlig ettersyn av forslaget*
- *Kystverket- skipstrafikk/leden*
- *Fiskeridirektoratet- anmodning om minst mulig arbeid/inngrep/tiltak i sjø*
- *DSB – generelle hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap*
- *Norsk Maritim museum – plangrense bør trekkes nærmere land*
- *NVE – krav om utredning av områdestabilitet*
- *Lede AS – el-nett/høyspent, avklare behov for ny netstasjon*
- *En privatperson – eksisterende båtrampe må beholdes og GS-vei må planlegges godt*

Kommunedirektøren vurderer at hensyn som merknadene påpeker, er tilfredsstillende innarbeidet i planforslaget for Vikingodden. Konseptet fra vinnerutkastet i arkitektkonkurransen er videreført på en god måte.

Kommunedirektøren anbefaler forslag til endringer i gjeldende plan for Lindahlplan.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget for Vikingodden og endringer av gjeldende reguleringsplan for Lindahlplan legges ut til offentlig ettersyn slik det går frem av kommunedirektørens innstilling.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven §§ 12–10 og 12-12, behandling og vedtak av reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2. Krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning

Politisk behandling:

Detaljregulering for Vikingodden, planID 3803 20210207 med endring av detaljregulering av Lindahlplan , PlanID, ble 1. gangsbehandlet i UPB 23.09.2022, saknr. 174/22.

UPB – 174/22:

Følgende vedtak ble fattet:

“Pkt. 1 Forslag til detaljregulering av Vikingodden datert 03.08.2022, PlanID 3803 20210207 legges i henhold til plan- og bygningsloven, § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Pkt.2 Forslag til endringer av reguleringsplan for Lindahlplan, PlanID 3803 61227 vedtatt 14.06.2000 legges i henhold til plan- og bygningsloven, § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Pkt. 2.1 Plankart: Formål friområde/park fjernes. Deler av Offentlig trafikkområde fjernes.

Pkt.2.2 Bestemmelser:

Pkt.2.2.1: I § 2 Området er regulert til fjernes: III Friområder, pbl. § 25.4.

Pkt.2.2.2: I § 3 Byggeområde for kontor, bevertning, hotell, allmennyttige formål kulturhus tilføyes: «Under utkraget del av hotellet tillates materiallager for Vikingodden og et offentlig toalett.»

Pkt.2.2.3: I § 4 Offentlig trafikkområde fjernes: «Langs sjøen utenfor parkarealet opparbeides ny kaipromenade. Denne utformes i tråd med eksisterende promenade i Ollebukta. Gatetun: Området foran kulturhusets inngangsfasade skal opparbeides og fremstå som et fotgjengerprioritert torg av høy teknisk og estetisk kvalitet. Småbåtanlegg: Rampe for sjøsetting og ilandføring av småbåter skal bestå. Dersom det er nødvendig kan den gis en annen utforming tilpasset de øvrige trafikkanlegg i området. Småbåtanlegg: Rampe for sjøsetting og ilandføring av småbåter skal bestå. Dersom det er nødvendig kan den gis en annen utforming tilpasset de øvrige trafikkanlegg i området.»

Pkt.2.2.4: Hele § 5 fjernes: § 5 Friområde park: «Området skal benyttes til park. Bygninger tillates ikke oppført i friområder. Grøntområdet skal ha estetisk god utforming, i nødvendig grad tilpasset det helhetlige miljøet i området.»

Pkt.2.2.5: Det delegeres kommunedirektøren å utføre endringer i plankart og bestemmelser i reguleringsplan for Lindahlplan, PlanID 3803 61227 av 14.06.2000.

Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år.

Park (PA) er offentlig. Areal innenfor PA skal tilrettelegges som park med parkelementer i tråd med vikingtematikken, med sittebenker og sosiale møteplasser. Innenfor området skal det tilrettelegges for gangvei/kanalpromenade. Ved utforming av parken skal det legges særlig vekt på vegetasjonsbruk. Norske, naturlige arter av trær, busker og stauder/typisk strandvegetasjon skal plantes.

(Tillegg er:...med parkelementer i tråd med vikingtematikken, ...)"

Tillegg ble innarbeidet i bestemmelsene. Planforslaget ble lagt ut til offentlig høring og ettersyn 05.10.2022.

Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.10.2022 til 18.11.2022. Det kom inn 8 uttalelser. Merknadene omhandler planforslaget til PlanID 3803 20210207 Vikingodden. Det kom ingen uttalelser til forslagene til endring av detaljregulering av Lindahlplan, PlanID 3803 61227. Statens vegvesen ble også tilskrevet i brev, men det kom ingen uttalelse. Statens vegvesen har bekreftet per telefon at de ikke har merknader til planforslaget. Kommunedirektøren kommenterer under hver merknad.

Nr.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, brev av 17.11.2022.

Samfunnssikkerhet og beredskap. Ut fra formålet er det akseptert at man velger at bygningsmassen kan rammes av stormflo og at man skal bygge tilpasset dette. Statsforvalteren peker på at det også må bygges for robusthet mot utvasking av grunn og mekanisk påvirkning gjennom strømninger og bølger i forbindelse med stormflo.

Forurensning. Peling i sjø er å betrakte som midlertidig anleggsarbeid hvor Statsforvalteren er forurensningsmyndighet. Vanlig forurensning fra midlertidig anleggsarbeid er tillatt, jf. forurensningsloven § 8, første ledd nr. 3. Men sjøbunnen i Kanalen er forurenset slik den er i dag. Det er derfor behov for vurdering av tillatelse ved peling i sjø. Statsforvalteren vurderer at det er sikret i § 9.1. Det er boliger nært de foreslåtte byggene. Håndverksaktivitetene på Vikingodden drives og skal videre drives uten motorkraft. Mye av aktivitetene skal flyttes innendørs til håndverksbygget, og risiko for sjenerende støy på omkringliggende boliger vil bli lavere enn det er i dag. Det anses at støy er ivaretatt i planen, jf. 3.2.

Naturmangfold. Temaet er sikret i bestemmelsene.

Allmennhetens interesser. Nødvendige hensyn og tiltak er innarbeidet i planforslaget.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger.

Nr.2 Riksantikvaren (RA), brev av 11.11.2022. Tiltaket berører kulturminne ID 10570 fredet byggegrunn fra middelalder. Jf. kulturminneloven § 8 skal kulturminnemyndighetene ta stilling til å gi tillatelse til inngrep. Området ligger i sørøstlige del av fredningsarealet, ned mot kanalen der det i middelalderen var sjø. Dermed er området lite arkeologisk dokumentert. Dype inngrep vil kunne komme i direkte konflikt med automatisk fredete kulturminner. Tillatelse gis med vilkår om arkeologisk undersøkelse gjennom dypere boreprøver. RA vurderer at det er forsvarlig å bygge oppå kulturlagene fundamentert på peler. Endelig pelefundamentering av nybyggene skal planlegges i samråd med og godkjennes av RA, jf. Byggforskserien 721.305 Sintef. Tiltakshaver skal etter § 10 i kulturminneloven bære kostnadene ved arkeologisk gransking. Tiltakshaver bes ta kontakt dersom det er ønskelig at det utarbeides en kostnadsberegning. RA setter krav om å tilføye deres tillegg i § 3.10 Kulturminner og § 7 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730):

«Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i

god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver.

Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.»

Dispensasjon fra den automatiske fredningen er normalt knyttet til de aktuelle arealformålene. RA ber derfor om at følgende tekst tas inn i bestemmelsene, fortrinnsvis §§ 3.5, 4, 5 og 6, slik at dispensasjonen knyttes til fellesbestemmelse «Forurenset grunn» og arealformålene «Bebyggelse og anlegg», «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» og «Grønnstruktur» alternativt tas inn i § 7.1 «Hensynssoner Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)»:

«Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m. fra dagens overflate kan gjennomføres uten

vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven §10.»

Tillatelse til inngrep i kulturminnet Tønsberg middelalderby godkjennes dermed under forutsetning av at det ovenstående innarbeides i reguleringsplanbestemmelsene.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger. Tønsberg kommune har tatt kontakt med RA for å få utarbeidet kostnadsberegning for arkeologisk gransking, men det foreligger ikke ennå.

Nr.3 Vestfold og Telemark fylkeskommune, brev av 18.11.2022. Fagområder er merket med kursiv. Fylkeskommunen har kommentarer til deler av planforslaget som berører deres ansvarsområder.

Strandsone. Tilgjengelighet for allmennheten langs og gjennom hele strandsonen bør innarbeides i

bestemmelsene. Tilgang gjennom arealene må også innarbeides i formålene regulert til fritids- og turistformål, dvs. mellom bestemmelsesområdene #1 (naust) og #2 (håndverksbygg) og mellom #2 og #3 (uteområde for bygging av båter).

Barn og unge. I parkområdet bør det vurderes om tilrettelegging for barn i form av elementer bør etableres.

Klima og energi. VTFK oppfordrer til å stille krav om fossil-, utslipps-, og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser og stille krav til klimapositiv design av byrom basert på livsløpvurdering.

Kulturarv. Kulturarv er positive til naust og håndverksbygg, men er skeptiske til bruk av moderne materialer som polykarbonat i byggene. De har merknader til konsekvensutredningen (KU). De skriver at KU gir en god gjennomgang av de historiske miljøene, men kulturarv er kritiske til den samlede konsekvens som er vurdert i kap. 5. Det er vurdert 12 delområder. For 11 av de 12 går det frem at påvirkning og konsekvens av plasseringen har forbedret eller ubetydelig konsekvens. Mens for ett delområde, B Foyngården, som er nærmeste nabo, er påvirkning vurdert til å være *noe forringelse*. Kulturarv mener at denne negative forringelsen burde vært vektlagt *mer* siden Foyngården er nabo. Det har ikke stått naust og håndverksbygg på Vikingodden tidligere. Fremmed plassering forringer den historiske lesbarheten av byen. Derfor mener Kulturarv at materialbruk bør være dempet og diskret. De anbefaler tradisjonell uthuskledning på vegger med eventuelt åpninger med glass og trekledning på tak eller trespon av malmfuru. Kulturarv har et forslag til å ta ut tekst i § 4.1.1 Utforming og erstatte den med: «*Bygningene #1 Naustet og #2 Håndverksenteret skal ha fasader med tradisjonell uthuskledning. Takflatene skal være tekket med brent trespon av malmfuru eller tradisjonell bordtekking. Bygningene kan ha ulike overflatebehandling og fargesetting. Det tillates åpninger i vegglivet med glass, men disse skal ha fleksible skyveporter og/eller skodder i tre.*»

Kulturarv ber om at illustrasjonen tas ut av bestemmelsen, den fremstår som uklar og vil ikke kunne benyttes i byggesaken.

Landskap. Eksisterende trær som ønskes bevart, anmodes sikret i bestemmelsene.

Planfaglig veiledning. Det anbefales at belyningsplan og en dokumentasjon av belyningsens virkning på omgivelsene bør foreligge til rammesøknad.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger. Kommentar til avsnittet Barn og unge; jf. vedtak i UPB 23.09.202 (174/22) ble det innarbeidet krav til parkelementer i tråd med vikingtematikken i § 6.1 Park.

Nr. 4 Kystverket, brev av 17.11.2022. Kanalen trafikkeres av næringsfartøy og fritidsfartøy, jf. data i Kystdatahuset. Kystverket påpeker at de også til varsel om oppstart i brev av 15.11.2021 skrev at konsekvenser for sjøfarende skal vurderes i planarbeidet. Navigasjonsinnretninger ligger tett opp til planområdet. Planforslaget foreslår brygger som strekker seg lenger ut i farvannet til Kanalen enn hva kommunal havnemyndighet har lagt til grunn. Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Det gjelder blant annet brygger og fortøyningsinstallasjoner. Søknadsplikten gjelder parallelt med eventuell søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger.

Nr. 5 Fiskeridirektoratet, brev av 10.10.2022. Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektøren har ingen kommentarer.

Nr. 6 Norges Vassdrag og energidirektorat, brev av 20.11.2022. NVE gir kun generelle råd i denne merkningen; kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017. NVE minner om at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger.

Nr. 7 Lede AS, brev av 01.11.2022. Nettselskapet viser til at det er eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. Nettselskapet ber forslagsstiller oppgi hvilket effektbehov planforslaget har. Dersom det er behov for en eventuell ny nettstasjon, vil det kreve ca. 70 m² som må reguleres til eget formål. Det må også være plass til atkomst for kranbil.

Kommunedirektørens kommentar: Trafo kan ikke plasseres innenfor planområdet siden det er flomutsatt. Det går frem av kommunedirektørens vurdering i saksfremlegg til 1. gangsbehandling. Planforslaget setter krav til tilknytning til trafo utenfor planområdet og at tidlig kontakt med nettselskapet skal opprettes, jf. § 3.8. Tilknytning skal være avklart før rammesøknad sendes inn, jf. § 9.1. Nærmeste trafo som det er naturlig å knytte seg til, ligger i Ollebukta 6.

Nr. 8 Steinar Grothjem, brev av 14.10.2022. Det er viktig å legge godt til rette for god bruk av GS-vei og båtrampen uten at det blir større konflikt mellom båteiere og de som ferdes på GS-vei. Det har det vært et problem de siste 2 årene. Båteiere bruker GS-veien til puss og reparasjoner av båter.

Kommunedirektøren viser til kommunedirektørens vurderinger.

Kommunedirektørens vurderinger:

Arkitektur og materialbruk for naust og håndverksbygg. VTFK v/Kulturarv er positive til plassering av nybygg på Vikingodden utformet som naust/båthus, men de er skeptiske til omfattende bruk av moderne utforming med materialer som polykarbonat. Kulturarv gir råd om at deres konkrete forslag til endring av materialbruk jf. merknad nr. 3 til § 4.1.1 innarbeides i planens siste fase.

Kommunedirektøren anbefaler derimot at planforslagets materialbruk bør opprettholdes.

Kommunedirektørens begrunnelse for denne vurderingen er nedenfor delt opp i fem avsnitt; 1) planens hensikt, 2) hensikt med materialvalg i naust og håndverksbygg, 3) byplanens bestemmelser med DIVE-analysens råd 4) fjernvirkning og 5) forholdet til omkringliggende bebyggelse.

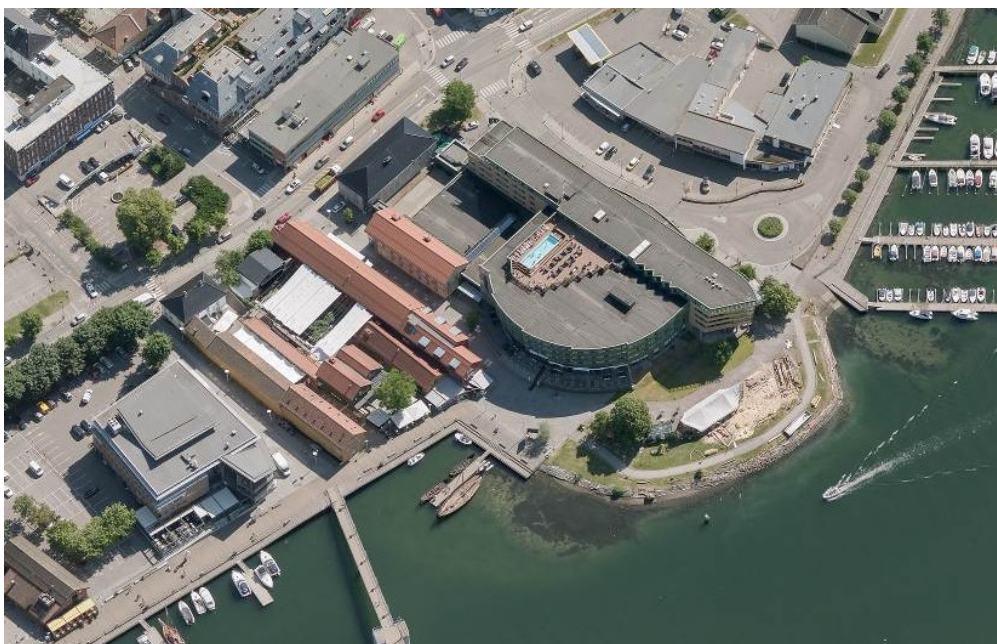
Planens hensikt:

- Naust og håndverksbygg skal *formidle maritim vikinghistorie*. Beliggenheten nær Kanalen er viktig. Vikingodden skal være en destinasjon, gi liv til sommerbyen Tønsberg og vise frem byens sjøfartsarv.

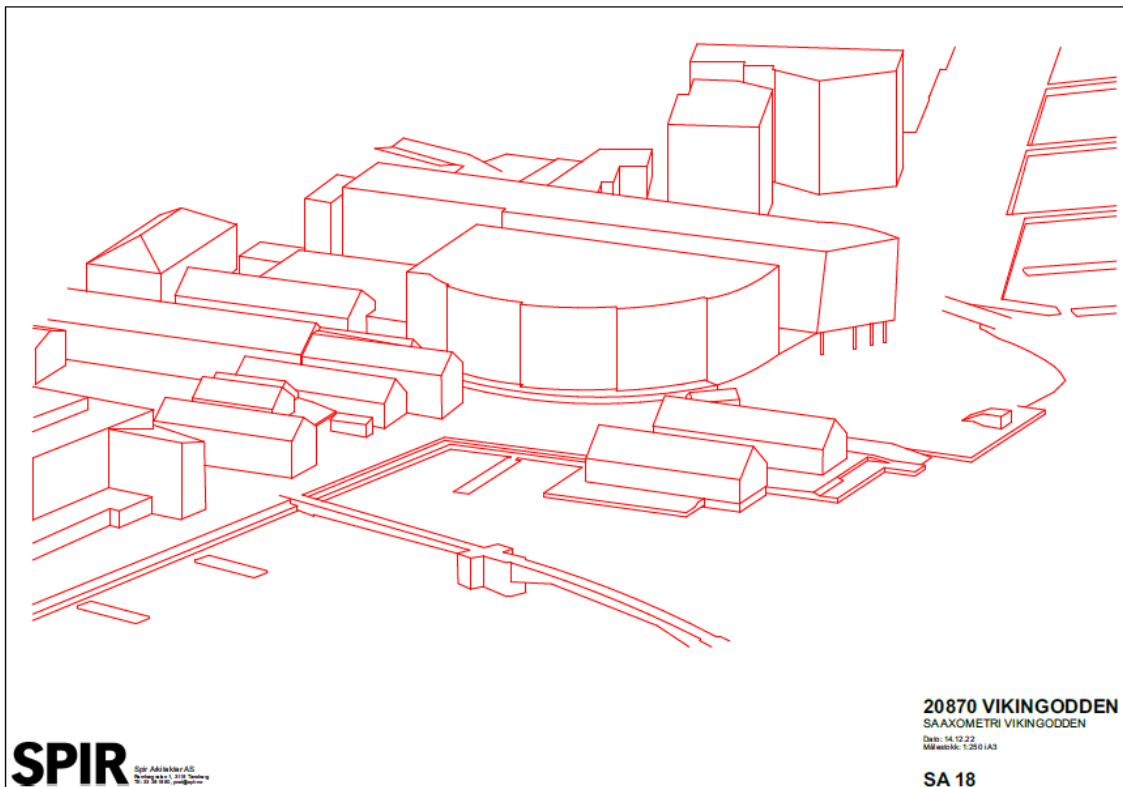
- Byggeaktiviteter skal fortsette.
- Nybyggene med uteanlegget skal stå frem som et internasjonalt senter. I håndverksbygget skal det foregå bygging av vikingbåter og visninger av andre håndverkstradisjoner i verksted. Mye av dagens aktiviteter flyttes inn i de nye byggene. I naustet skal skipet Saga Oseberg, arkeologisk replika av Osebergskipet, ligge når det ikke er i bruk på sjøen. Byggene kan koples sammen for å gi fleksibilitet ved større kulturarrangementer.
- Barn og unge kan lære av opplevelser.
- Oppgradering av parken skal fremme økt bruk av området og styrke biologisk mangfold i strandsonen.

Hensikt med materialbruk i naust og håndverksbygg er

- karakter med kontraster i lyst- mørkt, tung-lett og åpent-lukket.
- forankring i fortidens materialbruk og tradisjon; bæring og funksjonalitet til langhus og grindbygg i kombinasjoner som knytter sammen fortid og nåtid.
- at utdrag av sammenføyningene og konstruksjonene skal være er synlige elementer i byggene.
- at naust skal ha mørk base med semitransparent (halv gjennomsiktig) tak i polykarbonat og at håndverksbygg skal ha tak/øvre del av bygg av mørk brente trespon av malmfuru.
- at polykarbonatplater i taket på naustet gjør at skipet og byggets konstruksjon blir godt synlig. De gir et gir dempet dagslys og et varmt skinn om kvelden innendørs. Platene puster og er godt egnet for halvklimatiserte bygg. De er lette å skifte ut ved vedlikehold. Glass gir ikke de samme fordelene.



Figur nr. 1 Flyfoto av Vikingodden.



Figur nr.2 Akseonometrisk perspektiv som viser planforslagets naust og håndverksbygg tilnærmet midt i illustrasjonen. Naustet skal ha mørk base med semitransparent tak i polykarbonat og håndverksbygget skal ha tak/øvre del av bygg av mørk brente trespon av malmfuru, jf. § 4.1.1.

Byplanens bestemmelser

- Området er utfylt. Det lå tidligere under vann. Det har ikke ligget bygg her tidligere. Se utsnitt fra DIVE-analyse nedenfor. Vikingodden ligger ved, men utenfor bestemmelsesområde #26 Sårbare sentrumskvartaler i byplanen. Brygga og den vedtaksfredete Foyngården ligger innenfor #26. Det er derfor generelle hensyn jf. § 1.18.1 Byprofil, dvs. byggehøyder, bebyggelsesstruktur, skala og volum, som gjelder for Vikingodden.
- Jf. byplanen § 2.2 skal alle bygg med fasader mot gater og byrom i dette området ha 1. etasjer med besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og tjenesteyting. Det innebærer etter kommunedirektørens vurderinger at nybygg må fremstå *utadvendte til en viss grad* og ikke ha være for *lukkede*. Hensynet vurderes til å være ivaretatt i planforslaget i § 4.1.1.
- DIVE analysen, kulturhistorisk stedsanalyse for Tønsberg, danner grunnlaget bak mange krav i bestemmelsene til byplanen. Vikingodden ligger innenfor område 17 Nedre Langgate sør og bryggene i DIVE-analysen der endringskapasitet er oppsummert til å være *middels kapasitet*.

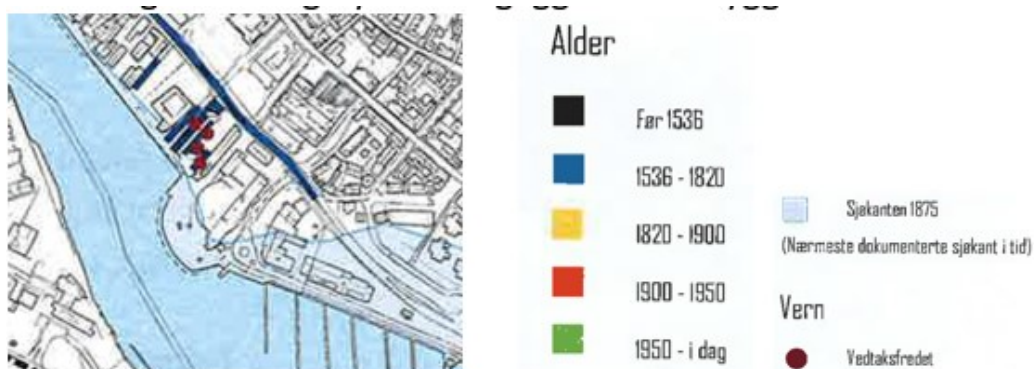
Fjernvirkning

- Nybyggenes volumer og takform tar hensyn til de gamle byggene langs med Brygga, jf. illustrasjon nr.2.
- Plasseringer er vurdert i konsekvensutredningen (KU) til å kunne anbefales. I KU er byggene vurdert til å ha ingen/ubetydelig konsekvensgrad for de 10 viktigste synlige kulturmiljøene i byen utenom Foyngården. For det fredete kulturminnet Foyngården står det i KU: «Byggenes (foreslått naust og håndverksbygg) form, dimensjon og lengderetning føyer seg inn i historisk struktur og i dagens bebyggelse langs brygga. Disse momentene taler for lav grad av negativ påvirkning, men byggene blir i forkant av Foyngården og vil redusere utsikten til sjøen fra disse bygningene».

Omkringliggende bebyggelse

- Byggene vil bli liggende i en sone mellom gamle og nye bygg; Oseberg kulturhus og hotell og nybygg i Ollebukta 4/6 og båthavna.

Kommunedirektøren vurderer at byggene har volumer og foreslått materialbruk som tar hensyn til gammel og nyere omkringliggende bebyggelse.



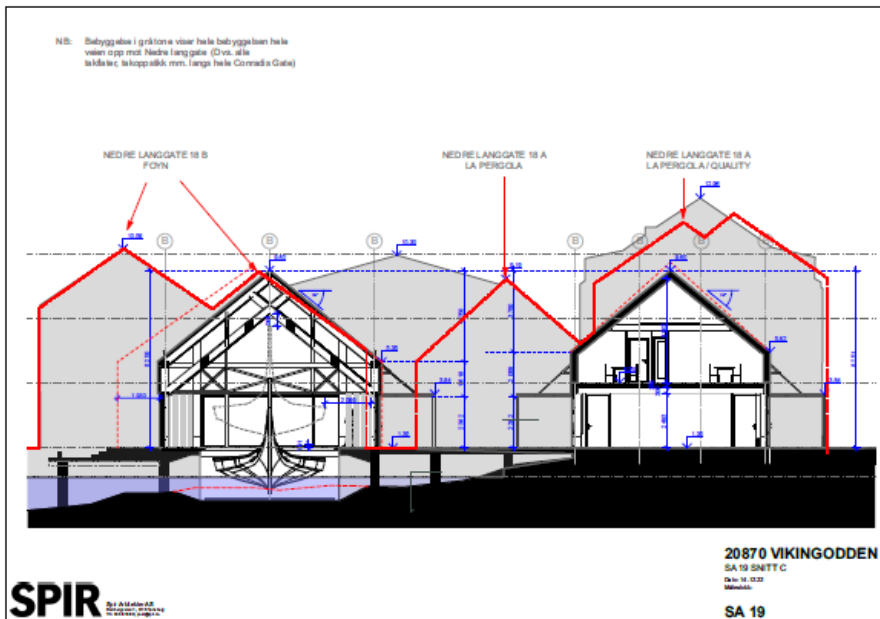
Figur nr.3 Utsnitt av kart i DIVE-analysen som viser antatt sjøkanten før 1875, bygg og gate etablert etter reformasjonen i perioden 1536-1820. Sirkler med rødbrunt er vedtaksfredete bygg; Foyngården bestående av syv vedtaksfredete bygninger.



Figur nr.4 Utsnitt av DIVE- analysen som viser tålegrenser for de ulike delene av sentrum der Vikingodden inngår sammen med bryggene i delområde nr. 17. Dette delområdet er vurdert til å ha samlet Middels endringskapasitet.

Omr nr.	Delområde navn	Verdi	Utviklingspotensial	Sårbarhet	Endringskapasitet	Sårbarhet middelalder struktur*	Tålegrense
17	Nedre Langgate sør og bryggene	I området ligger den eneste gjenværende lange og smale bygningsstrukturen med retning fra Haugar og til sjøen. Pga landhevingen utgjør dette et nyere område i byen. Området omfatter også nyere bebyggelse som i stor grad er tilpasset den opprinnelige strukturen. Området har stor lokal verdi. Området har middels til stor kunnskaps- og opplevelsesverdi og middels bruksverdi. Samlet verdi er middels til stor.	Fortsatt bruk som byområde med en blanding av handel, restauranter og aktiviteter som trekker folk, både innbyggere og turister, til sentrum. Det skal gis rom for videre utvikling av bryggen innenfor rammen av vern.	Ny bebyggelse må forholde seg til opprinnelig by- og bygningsstruktur og gateløp/veier. Området er et viktig punkt hvor sjøen møter byen. Nye bygninger må hensynta opprinnelig uregelmessig byggeplan samt fjernvirkning og viktige siktlinjer.	Liten	Stor	B: Videre bruk med moderate endringer og tekniske oppgraderinger. Evt. nye bygninger skal ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur.

Figur nr. 5 Utsnitt av DIVE- analyse som beskriver område 17.



Figur nr.6 Snitt av naust og håndverksbygg med Foyn (Nedre Langg. 18 B) og Nedre Langg. 18 A i bakgrunnen.

Kommunedirektøren vurderer at bruk av transparente tak og vegger forutsetter at den synlige konstruksjonen blir av høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet. Både for å gjøre bygget interessant for forbipasserende, men også for å skape et spennende rom å gå inn i. Særlig vil et translucent (gjennomsiktig) tak med en gjennomtenkt konstruksjon, kunne gi en flott belysning over skipet. Når daglyset faller inn fra taket, gir det også klar opplevelse av vær og årstid noe som igjen stimulerer tanker rundt fortid og nåtid.

Kunstig belysning i og på bygget bør begrenses. Det gjelder både for å betone det naturlige dagslyset over skipet, og for at bygget ikke skal bli som en lanterne ved brygga. En viss dempet belysning, også når det er mørkt ute, kan allikevel ha en god virkning. Det er stilt krav i planbestemmelsene til at belysning inne og ute ikke skal være til sjenanse for omgivelsene jf. forslag § 3.14 Belysning og krav til belysningsplan i § 9.1. Se avsnitt belysning.

Kommunedirektøren anbefaler materialbruken som foreslått i § 4.1.1 og foreslår ingen endringer i bestemmelsene.

Strandsone, tilgjengelighet I merknad nr. 3 har VTFK merknad til tilgjengelighet for allmenheten også må sikres i bestemmelsene i formål fritids- og turistformål (nytt bryggeareal), dvs. mellom bestemmelsesområdene #1 (naust) og #2 (håndverksbygg) og mellom #2 og #3 (uteområde for bygging av båter). Kommunedirektøren ser at arealene mellom naust og håndverksbygg er viktige ganglinjer/naturlige tråkkstier fra og til kanalpromenaden, og anbefaler at merknaden imøtekommes. Kommunedirektøren anbefaler å tilføye i § 4.1 Fritids- og turistformål (FTU): «Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2» Tilføyelsen går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.1.

Strandsone, beskyttelse mot strømminger og stormflo I merknad nr. 1 påpeker Statsforvalteren av strandsonen må være sikret mot bølger, strømminger og stormflo. De nedre delene av eksisterende strandsone er steinsatt og planforslaget foreslår ingen endringer. Kanalen har ikke åpen sjø og styrke i bølgepåvirkning er derfor begrenset. Strandsone skal ikke flyttes. Tønsberg kommune har erfart at sikringene har fungert godt gjennom mange år. Kommunedirektøren

vurderer derfor at sikring av strandsonen der parken skal rustes opp er tilfredsstillende slik den er i dag, og at det kun kreves noen reparasjoner. I området der ny brygge med peler skal etableres over eksisterende strandsone, inngår reparasjoner av steinsettingene som en del av byggesøknaden for bryggen. Kommunedirektøren viser til behandling knyttet til byggesøknad:

- Reparasjon av steinsatt strandsone i park vurderes til å falle inn under byggesaksforskrift sak 10 § 4-3) Unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen for visse tiltak som behandles etter andre lover. pkt. d) gjennomføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.
- Ny brygge inkludert feste til den underliggende, eksisterende steinsatte strandsonen er et søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1.

Kommunedirektøren vurderer at sikring av strandsone er tilstrekkelig ivaretatt i bestemmelsene og foreslår ingen endringer.

Forurensning I merknad nr. 1 peker Statsforvalteren på at peling i sjø er å betrakte som midlertidig anleggsarbeid som er tillatt etter forurensningsloven § 8, første ledd nr. 3, men at det *her* er fare for potensiell spredning av forurensete stoffer ved peling/midlertidig anleggsarbeid. Statsforvalteren vurderer imidlertid at dette er sikret i § 9.1.

Kommunedirektøren har noen forslag til endringer til bestemmelsene siden sjøbunnen er forurenset og for å legge til rette for tett dialog med Statsforvalteren underveis i anleggsprosess. Kommunedirektøren anbefaler derfor at § 9.1 (dokumentasjonskrav) andre kulepunkt endres fra: «Prøvetaking av eventuell forurenset grunn jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften med tiltaksplan jf. § 3.5. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet, for tiden Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.» til: «Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

I § 3.11 foreslås endret fra: «Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.» til: «Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.»

I § 9.1 siste kulepunkt anbefaler kommunedirektøren endring fra: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forskrift om mudring og dumping og §§ 3.10 og 3.11.» til: «Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.og §§ 3.10 og 3.11.» Endringene går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.2, 1.3 og 1.4.

Hensyn til fredet byggegrunn I merknad nr. 2 setter Riksantikvaren (RA) krav til tilføyelser i bestemmelser. Tillatelse til inngrep i kulturminnet Tønsberg middelalderby godkjennes dermed under forutsetning av at tilføyelsene innarbeides i reguleringsplanbestemmelsene.

Kommunedirektøren anbefaler at kravene tas til følge. I §§ 3.10 og 7 tilføyes da: «*Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.*»

RA krever videre at følgende tekst tas inn i bestemmelsene til de spesifikke arealformålene og fellesbestemmelser alternativt under hensynssone § 7.1:

«*Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten*

vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres

skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven §10.» Kommunedirektøren anbefaler at det er mest hensiktsmessig å tilføye dette kravet under § 7.1. Tilføyelsene innarbeides i §§ 3.10 og 7.1 og de går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.5 og 1.6.

Klima og energi. VTFK oppfordrer til å stille krav om fossil-, utslipps- og avfallsfrie bygg- og anleggsplasser og stille krav til klimapositiv design av byrom basert på livsløpvurdering. Kommunedirektøren viser til byplanens bestemmelser § 1.6.2 Bærekraftig energiløsninger og byggematerialer der det går frem av retningslinjen at det bør brukes miljøvennlige materialer fra råvareuttak via byggeplass. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er hjemmel til å kreve utslipps- og avfallsfrie bygg- og anleggsplass etter pbl. per i dag. Planens hensikt slik det går frem av § 1 er at planforslaget skal være forankret i fortidens materialbruk og knytte området til samtiden. Planforslaget krever i §§ 6.2 og 5.2 at materialbruk i ny brygge skal være tilsvarende Tønsberg brygge (treverk) og at materialbruk på gang- og sykkelvei skal være tilsvarende Jahn Teigens plass (stein). Kommunedirektøren vurderer at miljøkrav er ivaretatt i bestemmelsene så langt det er mulig i en reguleringsplan.

Belysning I merknad nr. 3 anbefaler VTFK at belysningsplan og en dokumentasjon av belysningens virkning på omgivelsene bør foreligge til rammesøknad. Kommunedirektøren ser at belysning i dette området lett kan bli for mye eksponert og kan oppfattes negativt for bybildet. Krav til sikkerhet langs med bryggekant, som også omfatter belysning er ivaretatt i § 6.2. Kommunedirektøren tar VTFKs råd til følge og foreslår en ny bestemmelse under fellesbestemmelser § 3.14 Belysning: «Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.» og det tilføyes under § 9.1 Dokumentasjonskrav: «Belysningsplan, jf. § 3.14. Forslaget går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.7 og 1.8.

Innmåling av eksisterende trær I merknad nr. 3 anmoder VTFK at eksisterende trær skal sikres i bestemmelsene. Kommunedirektøren viser til at eksisterende trær skal vises i utomhusplan, jf. § 3.3 og trær skal sikres i byggeperioden § 9.2. Kommunedirektøren foreslår en tilføyelse i § 9.1 Dokumentasjonskrav til rammesøknad: «Kart over alle eksisterende trær, innmålt.» Forslag til tilføyelse går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.9.

Sikkerhet langs sjø I merknad nr. 4 påpeker Kystverket at tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdsele i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14. Planforslaget er utarbeidet i god dialog med og med samtykke fra Tønsberg kommune, Havn. Kommunedirektøren anbefaler at kravet tydeliggjøres for tiltak knyttet til byggesaksbehandlingen og foreslår å tilføye i § 9.1 Dokumentasjonskrav: «Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.» Forslag til tilføyelse går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.10.

Hensyn til GS-vei I merknad nr. 8 påpeker en privatperson at det er viktig å legge godt til rette for god bruk av GS-vei og båttrampen uten at det blir større konflikt mellom båteiere og de som ferdes på GS- vei. Kommunedirektøren bekrefter at det har vært et problem helt i syd i planområdet. I §

5.2 Gang- og sykkelvei er det krav til tydelige avgrensning visuelt og taktilt i materialbruk mellom GS- vei og til tilgrensende arealformål. Kommunedirektøren vurderer at hensyn til markeringer av arealbruk for GS-veien allerede er godt ivaretatt og har ingen forslag til tilføyelser.

Konsekvenser for barn og unge:

Sitat fra 1. gangsbehandling: «Parken sikres i planforslaget i formål PA i plankartet og i bestemmelse § 6.1. Parken foreslås rustet opp med særlig vekt på rik vegetasjonsbruk av norske arter egnet til park med strandsone. Det tilrettelegges for kanalpromenade og sitteplasser. Opparbeidelse av park sikrer et bedre leketilbud og rekreasjonsmuligheter for allmennheten enn dagens tilbud. Området er solrikt. Nye trær vil gi nødvendig skygge på solrike dager. Naturlig beplantning vil bidra til å styrke biologisk mangfold. Kommedirektøren har ingen tilføyelser til at parken reduseres noe i areal, siden den vil bli mer attraktiv.»

Alternativ løsning: VTFK v/Kulturarv påpeker at Vikingodden er et utfylt område der det tidligere ikke har stått bygninger før. Plassering av naust og håndverksbygg forringer den historiske lesbarheten av byen; den gamle gatestrukturen og bebyggelsen. Derfor mener Kulturarv at materialbruk i de nye byggene bør være dempet og diskret. Kulturarv vurderer at en slik materialbruk tar hensyn til den fredete Foyngården og bebyggelsen langs med brygga og lesbarheten av byens historie. Dersom kommunestyret ønsker å imøtekomme denne merkningen, kan følgende endring vedtas:

Pkt.1.11 i § 4.1.1 Utforming fjernes illustrasjonen og tekst endres fra: «Det skal benyttes en kombinasjon av tradisjonelle materialer fra kjent konstruksjonsteknikk og moderne materialer med høy kvalitet, som gir funksjonelle og holdbare bygg med estetiske kvaliteter, som knytter sammen fortid og nåtid. Naustet (#1) skal ha en mørk base med et semitransparent tak i polykarbonat eller tilsvarende. For håndverkssenteret (#2) skal det benyttes mørke brente trespon av håndkløyvd malmfuru eller tilsvarende på taket. Byggenes visuelle uttrykk og karakter skal være basert på tre tydelige kontraster mellom mørkt - lys, tung - lett og åpen lukket. Illustrasjon vist nedenfor er en retningslinje for bygningsvolumets karakter; bygg 1 og 2. Endelig utforming skal skje i forbindelse med rammesøknaden.»

til: «Bygningene #1 Naustet og #2 Håndverkssenteret skal ha fasader med tradisjonell uthuskledning. Takflatene skal være tekket med brent trespon av malmfuru eller tradisjonell bordtekkning. Bygningene kan ha ulike overflatebehandlinger og fargesetting. Det tillates åpninger i vegglivet med glass, men disse skal ha fleksible skyveporter og/eller skodder i tre.»

Økonomiske konsekvenser: Tønsberg kommune skal drifte offentlig brygge, park og toalett på Vikingodden innenfor PlanID 3803 20210207 og PlanID 3803 61227. For park og brygge vil det utgjøre omlag kr. 150.000,- per år i merutgifter. For drift av offentlig toalett utgjør det omlag 250.000,- per år. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes Tønsberg kommune.

Kostnadene må dekkes innenfor eksisterende rammer, og vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

Konklusjon:

Kommunedirektørens forslag til endringer etter offentlig ettersyn anbefales. Det gjelder tilføyelse av tilgjengelighet for allmennheten i § 4.1, endring av bestemmelser for sikring mot forurensning

§§ 3.11 og 9.1, krav til hensyn til automatisk fredet byggegrunn i §§ 3.10 og 7.1, råd om bærekraft i utvikling av området § 1, krav til belyningsplan § 3.14 samt tillatelse til tiltak etter havne- og farvannsloven i § 9.1 og dokumentasjon av innmåling av alle eksisterende trær i § 9.1.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Videre behandling:

Etter 2. gangsbehandling i UPB går planen til kommunestyret for endelig vedtak.

Reguleringsbestemmelser

Kommunedirektørens forslag til endringer/tilføyelser er understreket og slettet tekst med gjennomstreking. Forslag til reguleringsbestemmelser ligger som eget vedlegg til dette saksfremlegget.

Tønsberg,

Egil Johansen
kommunedirektør

Jan Ronald Eide
kommunalsjef