JournalpostID 26/57996

Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	16.10.2026	PS	107/26
Kommunestyret	28.10.2026	PS	129/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202, med plankart datert 24.09.2025, bestemmelser datert 24.09.2025 og planbeskrivelse datert 09.12.2025.

Overlappende deler av planene med planID 3905 61249 og 3905 61226 oppheves, og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser på disse.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 16.10.2026
Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202, med plankart datert 24.09.2025, bestemmelser datert 24.09.2025 og planbeskrivelse datert 09.12.2025.

Overlappende deler av planene med planID 3905 61249 og 3905 61226 oppheves, og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser på disse.

16.10.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (SV).

UPB - 107/26 Vedtak:
Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202, med plankart datert 24.09.2025, bestemmelser datert 24.09.2025 og planbeskrivelse datert 09.12.2025.

Overlappende deler av planene med planID 3905 61249 og 3905 61226 oppheves, og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser på disse.

28.10.2026 Kommunestyret:

Møtebehandling:
Avvisning, foreslått av Lars Egeland, SV - Sosialistisk venstreparti
Detaljregulering av Farmannsporten avvises

Detalregulering av Farmandsporten, foreslått av Willy Jarle Lebergh Ditlevsen, Industri- og Næringspartiet
Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Farmandsporten slik den foreligger. Nytt planforslag skal legge større vekt på å videreføre Tønsbergs historie, identitet og særpreg, samt styrke kvaliteten på byrom og byliv i området.

Votering:

Forslag fra SV, R og MDG fremmet av Egeland (SV) fikk 6 stemmer (SV, MDG og R) og falt.

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble satt opp mot forslag fra Ditlevsen (INP). Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble vedtatt mot 8 stemmer (SV, MDG, R og INP).

KST - 129/26 Vedtak:
Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202, med plankart datert 24.09.2025, bestemmelser datert 24.09.2025 og planbeskrivelse datert 09.12.2025.

Overlappende deler av planene med planID 3905 61249 og 3905 61226 oppheves, og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser på disse.

Sammendrag

Embark AS har på vegne av Agora AS utarbeidet privat forslag til detaljregulering av Farmandsporten i bysentrum.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for oppføring av et tilbygg med seks etasjer. Tilbygget kan brukes til kontor, tjenesteyting og forretning. Planforslaget regulerer også et nytt torg/passasje mellom tilbygget og regulert rådhus på naboeiendommen.

Vedtak førstegangsbehandling
Planforslaget ble fremmet av kommunen i UPB-sak 002/26 i møte 06.02.2026, med følgende vedtak:

" Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.
Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- *Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.*
- *Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.*

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Tillegg til innstillingen;
Tillatelse til rivning av Stoltenberggate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a.

Fram mot sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. *Handel - Begrensning av omfang forretning.*
2. *Arkitektur - Hvordan sikre en god/naturlig kobling/overgang mellom Farmandstredet (eksisterende) og foreslått nytt bygg (planforslaget) langs Stoltenbergs gate.*
3. *Kriminalitetsforebygging - Hvordan sikre at passasjen på hele strekningen mellom VKT og Farmandstorget blir åpent, lyst og et trygt byrom*
4. *Parkering – Behov og muligheter for felles parkeringsanlegg innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og planforslaget Farmandsporten*
5. *Universell utforming – Sikre universell utforming av torg, herunder rullevennlig vei, ledelinjer og allergivennlig beplantning*
6. *Annet – Følge opp punktene som kommer frem av kommunedirektørens vurderinger "*

Saksfremlegg fra førstegangsbehandlingen med kommunedirektørens vurderinger ligger vedlagt.

Høringsuttalelser
Planforslaget ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.02.2026 - 18.04.2026. Tønsberg kommune har mottatt 8 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene kom fra offentlig myndigheter, organisasjoner og tre naboer, og dreide seg i hovedsak om:

- Naboer
  Det har kommet innspill fra tre beboere fra Farmand Terrasse Borettslag. De er negativ til planforslaget og konsekvensene byggehøyden får med tanke på redusert sikt og solforhold, innsynsproblematikk, støy og lukt fra tekniske bygg.
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
  Har ingen merknader til planforslaget, men orienterer om viktighetene med Universell utforming og viser til FNs konvensjon om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD konvensjonen).
- Lede
  Lede viser til eksisterende elektriske anlegg og høyspenningskabler i planområdet som må

ivaretas. Planlagt bebyggelse kan komme i konflikt med adkomsten til eksisterende nettstasjon, og dette må avklares med Lede. Det kan også bli behov for nye nettstasjoner som følge av utbyggingen. Nødvendige arealer, adkomst og avstandskrav må sikres i planen, og effektbehov og nettkapasitet må avklares med Lede.

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
  NVE minner om at kommunen som planmyndighet har ansvar for at hensyn til naturfare, overvann, vassdrag og energianlegg blir vurdert og ivaretatt i planarbeidet. NVE anbefaler bruk av sine veiledere og kartverktøy, og viser til at aktuelle naturfareutredninger og geotekniske grunnundersøkelser skal meldes inn til henholdsvis NVE og NGU.
- Fortidsminneforeningen Vestfold
  Foreningen er negativ til planforslaget og utvidelsen av kjøpesenteret, og mener kommersielle hensyn ikke bør gå på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Foreningen mener Stoltenbergs gate 6 bør bevares og innarbeides i planen, og er kritisk til byggehøyder og utvidelse av gangbroen, blant annet på grunn av redusert sikt mot Slottsfjellet. Det pekes også på behovet for å ivareta Middelalderbyen og tilhørende sikringssone.
- Vestfold fylkeskommune
    - Fylkeskommunen er positiv til at boliger er tatt ut av planen, da det ville vært krevende å sikre tilfredsstillende bomiljø og oppvekstvilkår. For samferdsel understrekes det at Stoltenbergs gate må opprettholde sin funksjon som gjennomfartsvei. Eventuell flytting av gangfelt må godkjennes av fylkeskommunen, og fylkeskommunen ønsker å involveres i utarbeidelsen av anleggsplanen.
    - Når det gjelder kulturmiljø, mener fylkeskommunen at planmaterialet er mangelfullt fordi ny bebyggelses tilpasning til det historiske bygningsmiljøet ikke er tilstrekkelig vurdert. Det anbefales blant annet fotomontasjer og en bedre stedsanalyse, herunder vurdering av hvordan eksisterende historisk bebyggelse kan integreres i prosjektet.
    - Planen berører automatisk fredete kulturminner, herunder middelalderske kulturlag. Fylkeskommunen vurderer at inngrep kan aksepteres på vilkår om arkeologisk granskning og nødvendig oppfølging, men ber om endringer i plankart og bestemmelser for å sikre dette juridisk. Riksantikvaren vurderer at foreslåtte byggehøyder, etter reduksjonen fra åtte til seks etasjer, ikke vil gi større negative konsekvenser for Middelalderbyen Tønsberg, Tunsberghus og Haugar enn det som er akseptabelt.
    - Når det gjelder byutvikling, vurderer fylkeskommunen utvidelsen av det allerede store kjøpesenterkvartalet som lite heldig og etterlyser en mer omfattende stedsanalyse. Det pekes særlig på lange sammenhengende fasader, mulig økt barrierevirkning, forholdet til omkringliggende byrom og koblingen mot rådhusområdet. Fylkeskommunen anbefaler at ny bebyggelse trappes ned mot dagens parkeringsplass for å sikre muligheten for et framtidig utvidet torg og gode solforhold.

Hvordan har uttalelsene blitt vurdert og fulgt opp

- Det foreslås ingen justeringer på byggehøyder. Her viser kommunedirektøren til vurderingene som ble gjort ved førstegangsbehandling. For innsynsproblematikk, støy og lukt har kommunedirektøren foreslått justeringer for å imøtekomme innspillene.
- Det foreslås ingen justeringer på bakgrunn av innspill fra Lede, NVE og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Flere av punktene er tatt til orientering, noen vurdert til ikke å være aktuelle eller at det er ivaretatt i plan.
- Det foreslås ingen endring om å bevare Stoltenbergs gate 6. Her viser kommunedirektøren til vurderingene som ble gjort ved førstegangsbehandling. Når det gjelder høyde på bro over Stoltenbergs gate og utvidelse av handel har kommunedirektøren foreslått endringer som vil imøtekomme innspillene.

- Det foreslås endringer i planforslaget for å imøtekomme innspill om flytting av fotgjengerfelt, involvering ved utarbeidelse av anleggsplan og innarbeiding av bestemmelser for automatisk freda kulturminner. Når det gjelder etterspurt materiale/stedsanalyse så har forslagsstiller supplert planmateriale. Dette kommer fram av kommunedirektørens kommentar til uttalelsen. På bakgrunn av innspillet og suppleringen har ikke kommunedirektøren endret vurdering av byggehøyder og utrykk på bebyggelsen.

Endringene som kommunedirektøren foreslår er forelagt forslagsstiller. Forslagsstiller vurderer endringene som akseptable, foruten kommunedirektørens forslag om utvidelse av fortausbredde og redusert fotavtrykk for bebyggelsen. Her mener forslagsstiller at endringen vil vanskeliggjøre varelevering og renovasjonsløsningen.

Konklusjon
På bakgrunn av kommunens vedtak ved første gangs behandling, innkomne uttalelser og vurderinger i dette saksfremlegget, anbefaler kommunedirektøren kommunestyret å vedta planforslaget med endringer som fremgår av dette saksfremlegget og vedlagte planbestemmelser og plankart.

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser 24.09.2026 med markeringer av endringer
Utomhusplan L-001 og L-002
Planbeskrivelse
Illustrasjoner - Volummodell, fasader og snitt - Rev.22.10.2024
Illustrasjoner - 3D-perspektiver og siktlinjer - Rev.22.10.2024
Illustrasjoner - Utvidelse av bro - Rev.24.10.2024
2003-Farmandsporten-konsekvenser tilliggende bebyggelse-260326
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - første gangs behandling
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - uttalelse
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - uttalelse
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - klage
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - høringssvar
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - uttalelse
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - uttalelse
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - uttalelse
Detaljregulering av Farmandsporten - planID 3905 20200202 - merknad til reguleringsforslag

Innledning – hva saken gjelder

Saksfremlegg fra første gangs behandling av planforslaget, med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse er vedlagt. Kommunedirektøren viser til dette for utfyllende beskrivelse og vurdering av planforslaget og dets konsekvenser.
Saksfremlegget for sluttbehandling omhandler oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandling, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling av planforslaget.

3. Kortversjon fra første gangs behandling

" Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslag for tilbygg til Farmandstredet kjøpesenter skal fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser.

Planforslaget legger til rette for oppføring av et tilbygg med seks etasjer. Tilbygget kan brukes til kontor, tjenesteyting og forretning. Planforslaget regulerer også et nytt torg/passasje mellom tilbygget og regulert rådhus på naboeiendommen.

Planforslaget har flere positive kvaliteter. Beliggenheten og formålene som foreslås underbygger målsettingen om å styrke Tønsberg by som kommune- og regionsenter, og bidrar med dette til å redusere klimagassutslipp og spare natur-, frilufts- og landbruksarealer. Planforslaget utnytter dermed en svært viktig arealressurs i kommunen. Ytterligere ressursgevinst kan trolig oppnås ved å prioritere arealformål som gir best mulig utnyttelse av beliggenheten nær busstasjonen og togstasjonen, for eksempel arealer til kontorarbeidsplasser.

Etter kommunedirektørens vurdering er tilbygget dessuten vist med en god balanse av tids- og stedstypisk arkitektur, som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse, og underordner seg de historiske by- og landskapstrekkene ved Tønsberg.

Planforslaget forutsetter at trebygningen i Stoltenbergs gate 6 rives. Kommunedirektøren er ikke kjent med at bygningen har en spesiell historisk eller arkitektonisk verneverdi, men den har likevel en viss lokal verdi som en relativt typisk representant for bygårder oppført i sveitserstil på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningen er løsrevet fra det opprinnelige miljøet den stod i. Kommunedirektøren mener derfor at gevinsten ved å bevare bygningen er langt lavere enn å tilrettelegge for høyere utnyttelse i bysentrum.

Det planlagte torget er illustrert med gode kvaliteter på det arealet som er satt av. Torget vil imidlertid bli trangt, med dårlige solforhold og mye støy, og med et lite harmonisk forhold mellom gatebredde og bygningshøyder. Kommunedirektøren mener at torget vil ha begrenset verdi for opphold, aktiviteter og offentlige funksjoner i tilknytning til et fremtidig rådhus, men at det vil fungere som en funksjonell tilkomst til bygningene og være en viktig forbindelse mellom busstasjon og Farmandstorget/nedre bydel.

Selv om torget ikke blir et «rådhustorg», har kommunedirektøren falt ned på at planforslaget og den foreslåtte torgløsningen kan anbefales. Begrunnelsen er at planforslaget støtter målsettingen om å styrke både Tønsberg som knutepunkt og som regionsenter. Gjeldende reguleringsplan er fra 2010, og det er stor usikkerhet knyttet til realiseringen av et nytt rådhus og NAV-senter.

Som følge av planforslaget vil uansett deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus og Nav-senter (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, må illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen og gangbru.

Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt, er det fortsatt flere temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig belyst/avklart/ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder:

- *bestemmelser for visuell utforming*
- *byggegrense mot Seebergs gate*
- *bredde på fortau mot Seebergs gate*
- *kvaliteter på nytt torg*
- *plassering av fotgjengerfelt og utvidelse av gangbro over Stoltenbergs gate*
- *at plankartet og reguleringsbestemmelsene stiller presise, rettslige krav i samsvar med illustrasjoner, beskrivelser og andre presentasjoner i planforslaget*

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes. "

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-12, Vedtak av reguleringsplan.

5. Politisk behandling

Detaljregulering for Farmandsporten, planID 3905 20200202, ble behandlet første gang 06.02.2026 i utvalg for plan og bygg UPB-sak 002/26. Følgende vedtak ble fattet:

" Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- *Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.*
- *Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.*

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Tillegg til innstillingen; Tillatelse til rivning av Stoltenberggate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a.

Fram mot sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. *Handel - Begrensning av omfang forretning.*
2. *Arkitektur - Hvordan sikre en god/naturlig kobling/overgang mellom Farmandstredet (eksisterende) og foreslått nytt bygg (planforslaget) langs Stoltenbergs gate.*
3. *Kriminalitetsforebygging - Hvordan sikre at passasjen på hele strekningen mellom VKT og Farmandstorget blir åpent, lyst og et trygt byrom*
4. *Parkering – Behov og muligheter for felles parkeringsanlegg innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og planforslaget Farmandsporten.*
5. *Universell utforming – Sikre universell utforming av torg, herunder rullevennlig vei, ledelinjer og allergivennlig beplantning*
6. *Annet – Følge opp punktene som kommer frem av kommunedirektørens vurderinger "*

Oppfølging av vedtaket

Vilkårene fra førstegangsbehandlingen er fulgt opp. Planforslaget ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn med illustrasjoner som viser maks byggehøyde på bebyggelsen og illustrasjoner av gangbru.

Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.02.2026 til 18.04.2026. Det har kommet inn 8 innspill på planforslaget.

7.1 Morten Kristiansen, 02.03.2026

S*om eier av leiligheten på farmandstredet ønsker vi ikke seks etasjer grunnet utsikten.*

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken om byggehøyder. Det vises derfor til førstegangsbehandlingen der dette ble vurdert. Saksframlegg fra førstegangsbehandlingen ligger vedlagt saken.

7.2 Lede, 30.03.2026

Elektriske anlegg og adkomst
Lede har eksisterende elektriske anlegg innenfor planområdet. Planleggingen må sikre nødvendig drift, vedlikehold og adkomst til anleggene, og tiltak må ikke redusere tilgjengeligheten eller komme i konflikt med eksisterende nettinfrastruktur.

Høyspenningskabler
Det ligger høyspenningskabler i planområdet. Tiltak kan normalt etableres minst 1 meter fra kabelgrøften, men terrenginngrep som påvirker kablenes overdekning må unngås. Endelig plassering må avklares gjennom kabelpåvisning.

Nettstasjon og strømforsyning
Lede peker på at planlagt bebyggelse kan blokkere adkomsten til eksisterende nettstasjon ved Alti Tønsberg. Dersom adkomsten ikke kan opprettholdes, kan det bli nødvendig å flytte nettstasjonen. Lede ber derfor om dialog med utbygger om løsningen.

Det kan også bli behov for en eller flere nye nettstasjoner avhengig av effektbehovet i området. Nødvendige arealer må avsettes i planen, og byggegrenser rundt nettstasjoner bør sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.

Kostnader og omlegging av nett
Tiltakshaver må som hovedregel dekke kostnader knyttet til flytting, forsterkning eller etablering av elektriske anlegg som utløses av utbyggingen. Dersom eksisterende anlegg må flyttes, må det avsettes areal til nye traseer og anlegg.

Kapasitet og videre avklaringer
Nettselskapet må få oppgitt planområdets effektbehov for å kunne vurdere nettkapasiteten. Lede understreker at ledig kapasitet ikke reserveres før det foreligger en konkret bestilling, og at videre nettutbygging kan kreve omfattende planlegging.

Øvrige forhold
Lede ber om at informasjon om høyspenningsanlegg ikke tegnes inn på plankartet, og minner om at utbygger må ta hensyn til eventuell støy og elektromagnetiske felt fra elektriske anlegg. De anbefaler tidlig kontakt for å avklare framtidig strømforsyning og behov for nye anlegg.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommunedirektøren tar til orientering og legger til grunn at utbygger tar kontakt med Lede i forbindelse med framtidig utbygging for å avklare følgende punkter:

- Elektriske anlegg i planområdet
- Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)
- Eksisterende høyspenningskabler
- Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon
- Kostnader knyttet til strømforsyning
- Elektromagnetisk stråling og støy
- Kapasitet

Frittliggende nettstasjon
Det er ikke aktuelt å etablere en frittliggende nettstasjon innenfor planområdet. Det er dermed ikke nødvendig å innarbeide bestemmelser om:

- strøm til stedbunden næring i LNFR-områder
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.

7.3 NVE, 13.04.2026

Ivaretakelse av NVEs fagområder
NVE minner om at kommunen som planmyndighet må sikre at tema som naturfare, flom, skred, overvann, vassdrag og energianlegg er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planforslaget. De viser til NVEs kartbaserte veileder og øvrige veiledningsmateriell for arealplanlegging.

Innmelding av naturfareutredninger
Naturfareutredninger bestilt etter 1. januar 2025 skal meldes inn til NVE i henhold til gjeldende regelverk. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres til NGU gjennom NADAG.

Kommunens ansvar
NVE understreker at kommunen har det overordnede ansvaret for å ivareta hensynet til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplanlegging, byggesaksbehandling og dispensasjoner, uavhengig av NVEs uttalelse i saken. NVE kan kontaktes ved behov for faglig bistand.

Kommunedirektørens kommentar:
Kommuneadministrasjonen har brukt NVE sin kartbaserte veileder for reguleringsplan. Det ble ikke identifisert farer i området som krever handling utover ordinære krav.

Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering.

7.4 Roger Myrvang, 16.04.2026

Byggehøyde
Nabo ber om at maksimal kotehøyde for ny bebyggelse settes til kote 29,0, slik at bygget ikke overstiger eksisterende 5. etasje på Farmandstredet. Det vises til at økt byggehøyde vil gi større visuelle og praktiske ulemper for naboeiendommene.

Takterrasse og sikkerhet
Det etterlyses en nærmere begrunnelse for dører til heissjakt på tilbygget. Naboer bekymret for sikkerhet, innsyn og muligheten for uønsket tilgang til tak- og terrassearealer. Det pekes også på at avstanden mellom ny takterrasse og eksisterende terrasse kan gi uønsket tilgjengelighet mellom eiendommene.

Avstand til naboeiendom
Nabo ber om at kommunen dokumenterer hvordan avstandskrav og nabohensyn er vurdert, herunder måling av avstander og konsekvenser for privatliv og bruk av naboeiendommen.

Støy, lukt og ventilasjon
Det etterlyses en bedre redegjørelse for plassering av tekniske installasjoner som ventilasjon, kjøling og avkast. Innspiller mener støy-, lukt- og ventilasjonsforhold må utredes nærmere før saken behandles.

Oppsummering
Nabo ber om at byggehøyden begrenses til kote 29,0, at løsningene for heissjakt og takterrasse vurderes nærmere, at avstandsforhold til naboeiendommen dokumenteres, og at støy- og ventilasjonsforhold utredes før videre behandling av planen.

Kommunedirektørens kommentar:
1. Byggehøyder
Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken om byggehøyder. Det vises derfor til førstegangsbehandlingen der dette ble vurdert. Saksframlegg fra førstegangsbehandlingen ligger som vedlegg i denne saken.

2. Dører til heissjakt
Forslagsstiller skriver følgende om merknaden om dør heissjakt: *Eksisterende heissjakt vil kun være en supplerende rømningsvei for utvidelse av Farmandstredet, og vil fungere på samme måte som for eksisterende kjøpesenter i dag. Det er ikke intensjonen at det skal være hovedadgang til Farmand Terrasses tak- og terrasseområder, og eventuelle praktiske forhold rundt adgang vil kunne løses senere i prosessen.*

Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen og anser at døren i seg selv ikke vil være sjenanse og sikkerhet for eksisterende boliger.

3-4. Avstand til terrasse, innsyn mm.
Teknisk krav med tanke på sikkerhet, brann mm. sikres gjennom teknisk forskrift. Nærmere detaljering av dette vil framlegges ved ramme- og igangsettingssøknad. Når det gjelder avstand terreasse med tanke på innsyn vises det til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.1.

5. Sikrer at støy-, lukt- og ventilasjonsforhold er ivaretatt
Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.2.

7.5 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 17.04.2026

CRPD og universell utforming
Vi minner om at norske myndigheter er forpliktet til å følge FNs konvensjon om rettighetene til personer med nedsatt funksjonsevne (CRPD konvensjonen), som fra 01.01.2026 gjelder som norsk lov etter inkorporering i menneskerettsloven. Kommunen har en sentral rolle i gjennomføringen av Norges forpliktelser etter CRPD-konvensjonen, herunder å sikre retten til deltakelse, tilgjengelighet og ikke-diskriminering for personer med funksjonsnedsettelse.

Universell utforming er et sentralt virkemiddel for å oppfylle CRPD. Plan- og bygningsloven § 1-1 slår fast at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. I SPR arealbruk og mobilitet punkt 3.15 fremgår det at planleggingen skal legge til rette for likeverdige muligheter for deltakelse i samfunnet for alle. Vi viser også til oppdatert veileder Universell utforming i planlegging (2025).

Kommunedirektørens kommentar:
Planforslaget åpner for et publikumsbygg, med krav om universell utforming. Både bebyggelse og utomhus vil derfor prosjekteres i tråd med gjeldende krav til universell utforming.

I bestemmelsen for utarbeiding av utomhusplan skal det redegjøres for universell utforming av torg. Videre foreslår kommunen en supplering. Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.12.
Kommunedirektøren anser at universell utforming blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom tekniske lovkrav og supplerende bestemmelser i planforslaget.

7.6 Fortidsminneforeningen Vestfold, 17.04.2026

Fortidsminneforeningen Vestfold har mottatt Tønsberg kommunes framlegg til detaljregulering av Farmandsporten, og leverer herved vårt tilsvar.

1. Riving av historisk trehus (SEFRAK) Gjennomføringen av planforslaget forutsetter riving av Stoltenbergs gate 6. Dette er et trehus oppført i sveitserstil i 1902, og er registrert i SEFRAK-registeret. Fylkeskommunen (Kulturarv) har i oppstartsfasen bedt om at bygget bevares og integreres for å ivareta bærekraft og trivsel. Kommunedirektøren i Tønsberg mener imidlertid at verdien av høy utnyttelse i sentrum veier tyngre enn å bevare bygget. FMF Vestfold vil påpeke at dersom utnyttelsesgrad prioriteres over kulturminnevern, så vil Tønsberg by stadig forringes og forsimples. Vi krever at Stoltenbergsgate 6 får bestå, og at bygget inkorporeres i planen.

2. Høyder og tap av siktlinjer mot Slottsfjellet Det planlegges bygningsvolumer på 4 og 6 etasjer (redusert fra opprinnelig 8 etasjer etter press i medvirkningsfasen). I tillegg åpner planen for at gangbroen over Stoltenbergs gate kan utvides til to etasjer. Kommunedirektøren påpeker selv at en slik bro i to etasjer vil redusere sikten fra gaten og opp mot Slottsfjellet. Stiftelsen Gamle Tønsberg har tidligere protestert på at volumene bryter med byens tradisjonelle byggehøyder og mangler referanser til den historiske byggestilen. FMF Vestfold ser det som svært uheldig at en bro bygges i de planlagte høyder.

3. Inngrep i sikringssonen til Middelalderbyen Planområdet grenser direkte mot det automatisk fredede kulturminnet "Middelalderbyen Tønsberg", og selve planavgrensningen griper inn i

sikringssonen. Riksantikvaren har tidligere advart sterkt om at for store byggehøyder i dette området kan skjemme kulturminnet og gi grunnlag for innsigelse. FMF Vestfold støtter RA i dette, og vil i den Sammenheng peke på Kulturminnelovens §19 om å sikre soner rundt fredete kulturminner.

Fortidsminneforeningen Vestfold har også lagt merke til utbyggers utgangspunkt for ønsket om å utvide kjøpesenteret, nemlig det at man må utvide for å stå imot konkurransen fra andre slike kjøpesentre. Dersom kommuner rundt i landet, også Tønsberg kommune, alltid skal gi etter for slikt press, vil man ende i en nedadgående spiral der kulturhistoriske og estetiske interesser vil tape hver gang det settes opp mot det kommersielle. Slik vil også trivsel, lokal tilhørighet samt forståelse av eget miljø bli tapende. Tønsberg by er kanskje den byen i Norge som har mest å tape på å gi etter for slikt press.

Kommunedirektørens kommentar:
1. Riving av historisk trehus (SEFRAK)
Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet nye momenter om foreslått rivning av Stoltenbergs gate 6 og viser til førstegangsbehandlingen der dette forholdet ble vurdert.

2. Høyder og tap av siktlinjer mot Slottsfjellet
Kommunedirektøren kan ikke se at innspillet har nye momenter i saken om byggehøyder for hovedbygget. Det vises derfor til førstegangsbehandlingen der dette ble vurdert. For byggehøyder og utforming av gangbro vises det til kommunedirektørens vurderinger.

3. Inngrep i sikringssonen til Middelalderbyen
Kommunedirektøren viser til Riksantikvarens uttalelse til saken der de i sin konklusjon konkludere med at "*Tiltakets samfunnsmessige betydning holdt sammen med at innvirkningen på det automatisk fredete kulturminnet "middelalderbyen Tønsberg" med Tunsberghus og Haugar er akseptabel, tilsier at tiltaket bør tillates."* Problemstillingen er også vurdert i førstegangsbehandlingen.

4.Utvidelse av kjøpesenteret
Kommunedirektøren støtter innspillet vedrørende ulempene et kjøpesenter kan ha for et levende sentrum. Kommunedirektøren mener imidlertid at plasseringen av kjøpesenteret Alti Farmansstredet ikke nødvendigvis trekker folk ut av sentrum, men kan gjøre at flere velger å bruke sentrum. Det er imidlertid en fare for at tyngdepunktet av handel skjer i øvre bydel på bekostning av resten av sentrum. Dette ble også vedtatt av UPB som et oppfølgingspunkt til sluttbehandling. Nærmere vurdering av dette kommer fram av kommunedirektørenes vurderinger under punkt 8.8.

7.7 Vestfold fylkeskommune, 21.04.2026

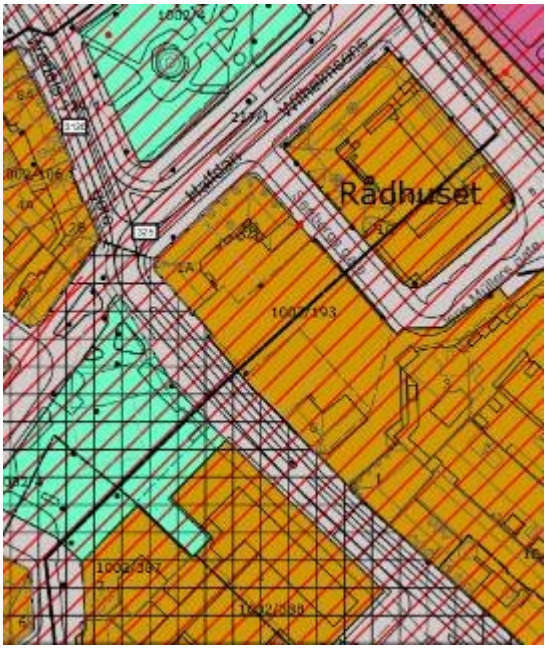
Barn og unges interesser
Fylkeskommunen er positiv til at boliger er tatt ut av planen, da det vurderes som utfordrende å sikre tilfredsstillende bomiljø og gode oppvekstsvilkår i området.

Samferdsel
Stoltenbergs gate har en viktig framtidig funksjon som gjennomfartsvei, og gateutformingen må ikke svekke denne rollen. Eventuell flytting av fotgjengerfelt må godkjennes av fylkeskommunen. Det bes også om å bli involvert i arbeidet med anleggsplanen.

Kulturmiljø og bygningsmiljø
Fylkeskommunen mener planforslaget i for liten grad vurderer ny bebyggelse opp mot det historiske bygningsmiljøet i sentrum. Det etterlyses visualiseringer og en bedre vurdering av hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende kulturmiljø og historisk bebyggelse.

Kulturminner
Det er registrert automatisk fredete kulturlag innenfor planområdet. Fylkeskommunen vurderer at

planen kan godkjennes med vilkår om arkeologisk granskning og nødvendige justeringer av plankart og bestemmelser knyttet til kulturminnene.



Utsnitt av kpl som viser avgrensingen av bestemmelsesområde #26 (tykk strek).

Riksantikvarens vurdering
Riksantikvaren mener de foreslåtte byggehøydene ikke vil gi uakseptable negative virkninger for middelalderbyen Tønsberg, Tunsberghus eller kulturmiljøet på Haugar. Det vurderes som positivt at byggehøyden er redusert gjennom planprosessen.

Byutvikling og byform
Fylkeskommunen er kritisk til utvidelsen av det eksisterende kvartalet og mener planen kan forsterke barrierevirkningen i sentrum. Det etterlyses en mer omfattende stedsanalyse og en bedre vurdering av hvordan tiltaket inngår i bystrukturen.

Høyder og fasader
Det anbefales at ny bebyggelse trapper ned mot parkeringsplassen ved rådhuset for å bevare muligheten for framtidig byromsutvikling og gode solforhold. Lange sammenhengende fasader bør unngås, da de kan svekke byens småskala preg.

Kommunedirektørens kommentar:

Barn og unge
Kommunedirektøren tar punktet til orientering.

Fotgjengerfelt, anleggsplan og kulturminne *Askeladden-ID 341616*
For nevnte punkter vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 8.3, 8.4 og 8.5.

Kulturarv
Fylkeskommunen mener at planmaterialet er mangelfullt og at det burde utarbeides f*otomontasje el. som viser gateløpet og ny bebyggelse og Halfdan Wilhelmsens alle 1a, slik at man kan vurdere den nye bebyggelsen i forhold til den historiske bebyggelsen.*

Forslagsstiller har følgende kommenter på uttalelsen: *Bygningene langs Stoltenbergs gate varierer i byggeår fra 1902 til sent 80-tallet. Kvartalet er derfor stilmessig heterogent og preget av svært ulik arkitektur og stil. Det er ingen sammenhengende farge- og materialbruk, og fasadene oppleves som individuelle bygg med egen identitet. Sammen skaper fasadene et visuelt mangfoldig gateforløp med varierte fasader.*

Ettersom bebyggelsen langs Stoltenbergs gate fremstår med såpass mange ulike fasader som spenner seg over 80 år, er det vår faglige vurdering at et tidløst teglprosjekt ikke vil forringe opplevelsen av gateforløpet. Planforslaget viderefører tegl som hovedmateriale da tegl er et bredt anvendt materiale i tilliggende bebyggelse. Den nye bebyggelsen fremstår i forlengelse av det eksisterende teglbygg på motsatt side av gaten, kun adskilt av en glassbro. Tegl er benyttet som hovedmateriale også i tilliggende nylig oppførte fløyen til Tønsberg Rådhus. Teglen uttrykker kvalitet og tidløshet, og vil bestå tidens tann i likhet med store deler av bygningsmassen for øvrig.

Planforslaget viderefører eksisterende linjer i nabobygget for å best mulig passe inn i konteksten. Nabobyggets eksisterende pussfasade i gammelrosa vil passe fint ved siden av et mer moderne bygg i tegl, samtidig som volumene skilles ad med et mellombygg i glass. Dette er for å skape en kontrast mellom det nye og eldre bygget fra 80-tallet, samt mulighet til å bevare eksisterende fasade i grensesnittet mot planforslaget i så høy grad som mulig. Ambisjonen er å bevare deler av fasaden i et innemiljø.

Fylkeskommunen ønsker at prosjektet skal ses opp mot det historiske miljøet og Halfdan Wilhelmsens allé 1A. I samråd med kommunen er det enighet om at planforslaget skal ta for seg sine umiddelbare omgivelser, samt nytt offentlig bygg. Planforslaget har derfor fokusert på dette gjennom hele prosessen, og ikke vurdert Halfdan Wilhelmsens allé 1A som kontekst i særlig grad. Nytt offentlig bygg er nabo til planforslaget og ligger mellom planforslaget og Halfdan Wilhelmsens allé 1A, og vil ligge med en slik avstand fra hverandre at de ikke anses å være i direkte sammenheng med hverandre. Det er i planforslaget tatt utgangspunkt i at regulerte høyder og volum for nytt offentlig bygg etableres slik det er regulert.

Kvartalet for øvrig spenner over et stort areal og fasadene langs Stoltenbergs gate er bygget i en periode på over 80 år og mangler en tydelig rød tråd. Fasadene har hver sin identitet og leses som fragmenter i sin kontekst. Slik bygningene står i dag er de tidvis flotte objekter, men ikke direkte relevante for planforslaget som utgangspunkt for en visuell identitet. Fasader ved ny rådhusfløy og Kremmerhuset er i vesentlig grad mer relevante med tanke på tilpasning til det lokale bebygde miljøet.

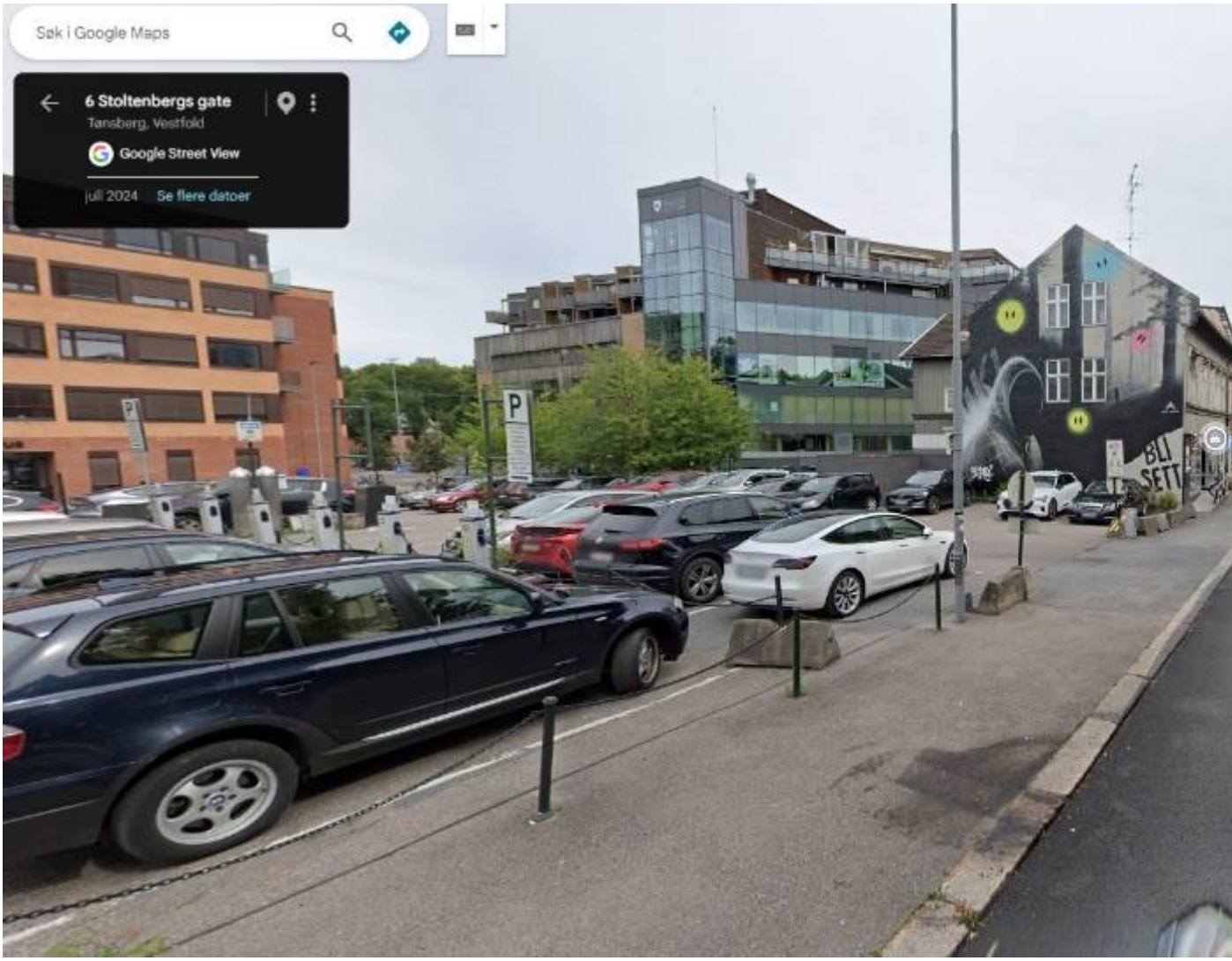
Fylkeskommunen peker på grepet som ble tatt i forbindelse med byggingen av Farmandstredet i sin tid, hvor bakgårdsfasadene langs Stoltenbergs gate ble innlemmet, bevart og videreført i nytt tilbygd kjøpesenter som en del av en innebygget gate/passasje med glasstak over (1987). Grepet ønskes videreført også i planforslaget, og dets ambisjon er å innlemme dagens fasade for Jens Müllers gate 1 i mellombygg i glass i så høy grad som mulig, slik at fasaden holdes intakt.





Bildet viser oversikt over stilarter på eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren støtter denne vurderingen og og anser at de mest relevante byggene for utvidelsen er kremmerhuset og rådhuset. Disse består av tegl og er etter kommunedirektørensen vurdering de byggene en vil se det nye bygge i kontekst med. Blant annet at opplevelsen av bygningsrekka langs Stoltenbergs gate ikke er så synlig fra så mange steder (i hovedsak ved forbipassering med bil) men at nytt bygg vil være godt synlig fra store deler av Farmandstorget og der ses i sammenheng med gamle kremmerhuset og eksisterende rådhus som begge har teglfasader. Dette kommer godt fram av bilde under, tatt fra Stoltenbergs gate.



Bildet tatt fra Stoltenbergs gate sett mot Farmandstredet (Google maps).

Senterstruktur

Fylkeskommunen mener det er lite heldig med et så stort sammenhengende kvartal og at det er mangelfullt at planen ikke viser hvordan Tønsberg rådhus skal koble seg til byrommet. Forslagsstiller har følgende kommenter på uttalelsen:

Utvidelsen av Farmandstredet innebærer å bygge inn eksisterende fasader, men ambisjonen er å beholde fasaden slik at den kan ses innenfra i nytt mellombygg i glass. Dette er et grep som ble brukt da Farmandstredet ble utvidet i 1987, og som er et godt kompromiss for å beholde eksisterende bygningsmasse, samtidig som historiefortellingen fortsetter. Det er allerede dårlige solforhold på gateplan langs fasaden til Jens Müllers gate 1, og ettersom planforslaget søker å beholde eksisterende fasade i så høy grad som mulig, er dette et godt kompromiss som ikke vil forringe opplevelsen i bybildet betraktelig. Hvordan Tønsberg rådhus skal koble seg på byrommet bør ideelt sett inkluderes i en overordnet analyse som felles utgangspunkt for både utbyggerne og kommunen i denne saken.

Kommunedirektøren støtter denne vurderingen og vil supplere med at utvidelsen vil avslutte kvartalet på en bedre måte enn i dag da denne fasaden har mange stilarter og oppleves rotete. Når det gjelder påkobling til byrommet, så er kommunedirektøren enig med fylkeskommunen. Ideelt sett burde planområdet vært større slik at en kunne sett hele kvartalet under ett. Med tanke på at planforslaget forutsetter at torget i gjeldende plan utgår vil det være naturlig å vurdere hvordan gjeldende plan skal "møte" detaljreregulering for Farmandsporten med tanke på høyder, størrelse på gaterom mm med en framtidig utvikling av området.

Arealer innenfor Tønsberg middelalderby, automatisk freda kulturminne med Askeladden-ID 10570
Kommunedirektøren tar til orientering at Riksantikvaren mener at tiltakene vist i foreliggende planforslaget ikke vil ha større negative innvirkninger på det automatisk fredete kulturminnet middelalderbyen Tønsberg med Tunsberghus og tingstedet på Haugar enn det som er akseptabelt.

Høyder
Fylkeskommunen anbefaler nedtrapping ned mot dagens parkeringsplass. Forslagsstiller har følgende kommentar på uttalelsen:

Høyder har vært et gjennomgående tema i reguleringsprosessen, og forslagsstiller har tatt kommentarer rundt byggets høyder til etterretning. I etterkant av dialogmøte med naboer, lokallag og offentlige instanser (avholdt høsten 2022) ble det besluttet å redusere høyden på planlagt nybygg fra 8 etasjer til 4+6 etasjer, samt fjerne boligformål fra planen. De planlagte høydene er nå i vesentlig større grad tilpasset dagens høyder på omkringliggende bebyggelse.

En avtrapping som foreslått vil ikke føre til vesentlig bedre lysforhold i utomhusarealer, men vil fullstendig undergrave de økonomiske forutsetningene for utbyggingen. Innspillet hadde vært mer relevant dersom ny bebyggelse lå direkte inn mot et større åpent offentlig areal (slik som er tilfellet ved fremlagt eksempel). Farmandsporten ligger direkte mot et signalbygg i 10 etasjer, og avtrapping vil derfor fremstå som lite hensiktsmessig med tanke på sammenstilling av volumer i bybildet.

I kommunens behandling av denne planen er det lagt til grunn gjeldene reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-senter. Denne planen åpner opp for bygg med opp til 10 etasjer. Med denne forutsettingen anser kommunedirektøren det som lite hensiktsmessig med ytterligere nedtrapping enn det som allerede ligger inne planforslaget med volum på 4 og 6 etasjer.

Lange fasader
Fylkeskommunen mener det er uheldig at planforslaget da den vil forsterke barrierevirkningen ved at den bygger på en allerede lang fasade. Forslagsstiller har følgende kommenter på uttalelsen:

Byggeårene for bygningene langs Stoltenbergs gate varierer fra 1903 til sent 80-tallet. Ettersom fasadene varierer i uttrykk, byggestil og materiale- og fargebruk som spenner over 80 år, og allerede er preget av nåtidens arkitektoniske innflytelser, vil ikke en eventuell ny fasade fra vår tid forringe fortellingen om kvartalet. Ny fasade foreslått i tegl vil videreføre historielinjen og bringe den inn i vår tid, samtidig som den forholder seg til omkringliggende bygg. Tiltaket kobler seg på et eksisterende teglbygg på motstående side av veien, og tilpasser seg i en helhet hvor tegl ikke er et fremmed materiale.

Selv om bygningenes fasader samlet sett er langstrakte, er de likevel av ulike fasadematerialer, stiler og fargevalg. Fasadene består hovedsakelig av puss, men det finnes også trefasader (Stoltenbergs gate 6) og moderne fasader i glass. Fasadene er malt i ulike farger slik som hvitt, gult, blått, rødt og gammelrosa. Dette bidrar til at fasadene bryter opp de lange strekkene og leses som individuelle bygg. Går man langs bygulvet har fasadene ulik detaljering og farge- og materialbruk, og gateforløpet oppleves som mangfoldig og ikke monotont. Dette er en styrke som planforslaget viderefører ved å foreslå et bygg i tegl. Flere fasadesprang og inntrukne inngangspartier langs bygulvet er også med på å forsterke variasjonen langs gateplan. Planforslaget benytter seg også av disse grepene og søker i høyere grad enn tidligere å skape aktive fasader som inviterer fotgjengere inn til trygge byrom. Vindusåpningene langs gateplan og ulik detaljering i uttrykk og størrelse, bidrar til opplevelse av fasader i menneskelig skala og dermed også innbydende og trygge omgivelser.

Planforslaget ligger i et område med flere andre store kvartaler som også er fullt utbygd og har langstrakte fasader, og grepet er derfor ikke fremmed i Tønsberg sentrum.

Kommunedirektøren er enig med fylkeskommunen i at lange fasader kan gi lite variasjon og skape en barriere. Kommunedirektøren støtter imidlertid vurderingene til forslagsstiller og vil supplere med at barrierene er der allerede og at denne i utbyggingen i seg selv ikke vil forverre denne situasjonen vesentlig. Videre er Stoltenbergs gate svært trafikkert og vil på lik linje som bygget også fungere som

en barriere mellom bydelene. Kommunedirektøren anser derfor at den lange fasaden ikke er en tungtveiende ulempe her.

7.8 Harald Broch, 04.05.2026

Konsekvenser for bokvalitet
Innspiller mener planforslaget vil gi vesentlig redusert bokvalitet for leiligheten som ligger nærmest den nye bebyggelsen. Det vises til dårligere lys- og solforhold, redusert utsyn, økt innsyn og en opplevelse av at boligen blir innestengt. Det anføres også at dette kan påvirke boligens verdi negativt.

Byggehøyde
Innspiller mener den foreslåtte bebyggelsen på seks etasjer vil gi betydelige ulemper for eksisterende boliger i Farmand Terrasse, og ber om at byggehøyden begrenses til maksimalt fire etasjer.

Takterrasse
Det uttrykkes bekymring for at planlagt takterrasse vil medføre økt støy og innsyn for nærliggende boliger. Innspiller ber om at uteoppholdsarealene trekkes tilbake fra fasadelivet, og at det innarbeides bestemmelser som regulerer bruken av takterrassen.

Tekniske anlegg
Innspiller mener planmaterialet i liten grad redegjør for plassering av tekniske installasjoner. Det etterlyses nærmere dokumentasjon av plassering samt vurderinger av støy- og luktvirkninger.

Oppsummering
Innspiller ber om at:

- byggehøyden reduseres til maksimalt fire etasjer,
- konsekvensene for eksisterende boliger i Farmand Terrasse utredes nærmere,
- takterrassen trekkes tilbake og reguleres bedre,
- plassering av tekniske anlegg samt støy- og luktforhold dokumenteres.



Illustrasjonen viser foreslått bebyggelse med angitt avstand til eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar:
Sette en begrensning på fire etasjer
Kommunedirektøren kan ikke se at innspillet har nye momenter i saken om byggehøyder. Det vises derfor til førstegangsbehandlingen som ligger vedlagt saken.

Redegjørelse for konsekvensene for eksisterende boliger i Farmand Terrasse
Som svar på uttalelsen har forslagsstiller sendt inn flere illustrasjoner som viser forslått bebyggelse sett fra femte etasje. Disse ligger vedlagt saken. Byggetiltaket vil redusere sikt. Særlig mot sydvest der planforslaget åpner opp for seks etasjer. Mot nordvest vil det fortsatt være sikt i retning Slottsfjellet. Når det gjelder sol så viser illustrasjonene at boligene i Farmand terrasse vil få 4 - 5 timer sol ved vårjevndøgn og 5 - 6 timer sol ved sommersolverv.

Trekke inn takterrassen fra veggliv og sette regler for bruk av takterrasse
Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.1

Redegjørelse for plassering av tekniske anlegg
Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 8.2

Kommunedirektørens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn og oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandlingen. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg fra første gangs behandling (se vedlegg).

8.1 Innsyn mot nabobebyggelse og opparbeiding av takflater

Naboer ber kommunen redegjøre for takterrasse, nybygg og takterrasse/balkong eksiterende bygg med tanke på innsyn. I planforslaget er det nye bygget brutt opp i tre ulike byggehøyder. Mellombygget som støter mot eksisterende bygg er regulert til kote 26.10 m. Bygget som ligger mot Seebergsgate er regulert til kote 29,60 m. Bygget som ligger mot Stoltenbergs gate er regulert til 36.60m.

Om utforming av takflatene står det i planbeskrivelsen at mellombygget og bygget mot Seebergsgate skal opparbeides som takterrasser i kombinasjon med grønne tak. Mot torget er rekkverket trukket inn fra gesims. Det er ikke gjort tilsvarende for gesimsen mot eksisterende bebyggelse. Takflaten på bygget mot Stoltenbergs gate skal opparbeides som et grønt tak uten uteoppholdsareal.

Tak på mellombygget vil ligge tre meter lavere enn takterrassen (rekkverk, kote 29,15) til tilstøtende bolig. Det vil derfor ikke være innsynsproblematikk fra takterrasse på mellombygget til takterrassen for boligen. Det vil imidlertid kunne bli innsynsproblematikk fra næringslokalet til tilstøtende næringslokale med tilhørende balkong. Kommunedirektøren anser ikke innsynsproblematikk mellom næringslokaler som like problematisk som mellom næring og boliger. Kommunedirektøren anbefaler allikevel at takterrassen på mellombygget avgrenses med en buffersone på 2 meter for å redusere eventuell innsynsproblematikk. Videre anbefales det å sette høydebegrensning på rekkverk.

Tak på bygg mot Seebergs gate har samme høyde som takterrasse bolig. Her vil det være innsynsproblematikk mellom takterrasse bolig og takterrasse næringslokale. Videre er det ikke ønskelig at rekkverk legges helt ut til gesims. Kommunedirektøren anbefaler derfor at legges inn en bestemmelse om at rekkverk og takterrasse plasseres 2 meter inntrukket fra gesims. Dette vil redusere innsyn, og kan også bedre sikt og solforhold for tilgrensende boliger. Her anbefales det også å sette høydebegrensning på rekkverk.

I og med det ikke foreslås takterrasse på det høyeste bygget som ligger mot Stoltenbergs gate vil det ikke bli innsyn herfra. Det vil være innsyn fra kontorlokalene i 5. og 6. etasje til boligene. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt, og legger til grunn at kontor- og boligbruken i stor grad skjer på ulike tidspunkter av døgnet, samt at aktiviteten i kontorlokalene er begrenset i helgene.

Med bakgrunn i nevnte har kommunedirektøren supplert bestemmelsen § 4.3 med begrensninger med tanke på plassering av rekkverk samt høyde. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.2 Sikrer at støy-, lukt- og ventilasjonsforhold er ivaretatt

Naboer stiller spørsmålstegn til hvordan støy-, lukt- og ventilasjonsforhold vil bli ivaretatt i byggetiltaket. Forslagsstiller skriver i sin kommentar at: *Støyende tekniske installasjoner skal plasseres slik at de i minst mulig grad er til ulempe for beboere. Det er vurdert mulighet for å plassere tekniske installasjoner annet sted enn på tak for ny bebyggelse. Nærmere avklaring vedrørende plassering vil utredes som del av den videre prosessen. Forslagsstiller ser det som et hensiktsmessig innspill, og vil redegjøre for støy-, lukt- og ventilasjonsforhold i den videre prosessen. Reguleringsplanen tar for seg prinsippet for hvordan man ønsker å bygge, og en rekke detaljer vil avklares i de senere fasene. Maksimumsgrenser og reduserende tiltak for begrenset støy og lukt fra tekniske installasjoner skal følge gjeldende lovverk.*

Kommunedirektøren anser at dette vil bli ivaretatt, men anbefaler at bestemmelsene sikrer at dette kommer fram i byggesaken og at det legges inn lignende dokumentasjonskrav som det ble gjort for detaljregulering av Foynkvartalet.

Med bakgrunn i nevnte har kommunedirektøren forslått at at bestemmelsen 3.12 suppleres for å sikre at dette dokumenteres. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.3 Fotgjengerovergang

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt: *«Plassering av fotgjengerfelt over Stoltenbergs gate»*. Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var blant annet manglende rekkefølgekrav for opparbeiding. Dette er viktig med tanke på fotgjengerovergangens sentrale funksjon for å sikre en trafikksikker og hensiktsmessig forbindelse mellom Farmanstorget og det framtidige torget. Behovet for relokalisering er også påpekt av Vestfold fylkeskommune i deres høringsuttalelse.

For å sikre relokalisering av fotgjengerovergang anbefaler kommunedirektøren at det legges inn et nytt rekkefølgekrav i § 10.1 "Før igangsettelse" og § 10.2 "Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" for å sikre at fotgjengerovergangen flyttes senest før det gis brukstillatelse. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.4 Anleggsplan

Vestfold fylkeskommune ber om å bli involvert i arbeidet med anleggsplanen og viser til at anleggsgjennomføring i by er krevende. Kommunedirektøren anser at Vestfold fylkeskommune og Tønsberg kommune bør bli involvert i dette arbeidet, og anbefaler at dette synliggjøres bestemmelsene for å sikre involvering.

Med bakgrunn i nevnte forslår kommunedirektøren at dette sikres i bestemmelsen § 5.4 "Anleggsplan". Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.5 Kulturminne Askeladden-ID 341616

Planforslaget åpner opp for at det kan gi tillatelse til inngrep i kulturminnet; Askeladden-ID 341616. Fylkeskommunen har ingen merknader til dette og legger til grunn at dette ble vurdert i forbindelse med gjeldende plan fra 2009 (Rådhuset) . De ser imidlertid behov for å presisere bestemmelsene og at det legges inn et bestemmelsesområde i plankartet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det legges inn bestemmelsesområde #4 i plankartet med tilhørende bestemmelsene § 8.4 som stiller vilkår for gjennomføring av tiltak.

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.6 Gangbru

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt: "utvidelse av gangbro over Stoltenbergs gate".

Bakgrunnen for oppfølgingspunktet var mangel på illustrasjoner som viser hvilke konsekvenser gangbrua vil få for siktlinjen mot Slottsfjellet. Det ble ikke nevnt i behandlingen, men hvordan gangbrua møter tilstøtende bygg er også et forhold som bør beskrives. Jf. vilkår fra førstegangsbehandlingen ble planforslaget supplert med illustrasjoner av gangbru. Dette lå ved planforslaget som ble sendt ut på høring.

I planforslaget er gangbrua forslått utvidet i bredden med 10 meter samtidig som broens høyde øker fra én til to etasje. Det er ikke angitt kotehøyde. Bildene under viser eksisterende situasjon og foreslått situasjon fra kjørebane Stoltenbergs gate ved fotgjengerovergangen til Alti Farmanstret og kjørebane Stoltenbergs gate ved Telenorbygget.

Fra standpunktet fotgjengerovergang får ikke gangbrua store konsekvenser for sikt mot Slottsfjellet. Fra standpunktet ved telenorbygg (bilde2) vil gangbrua imidlertid redusere sikten av Slottsfjellet.



Standpunkt ved fotgjengerfelt. Bildene viser sikt mot Slottsfjellet. Venstre bilde viser eksisterende gangbro. Høyre bilde viser gangbro i 2 etasjer jf. planforslaget.



Standpunkt ved Telenor bygget. Bildene viser sikt mot Slottsfjellet. Venstre bilde viser eksisterende gangbro. Høyre bilde viser gangbro i 2 etasjer jf. planforslaget.

Når det gjelder møtet mellom gangbrua og de tilstøtende bygningene på hver side av Stoltenbergs gate, illustrerer figur under hvordan dette kan bli. Kommunedirektøren vurderer at illustrasjonene viser at gangbruas høyde gjør det utfordrende å oppnå en god arkitektonisk tilpasning. Gangbrua bryter et viktig gesimsbånd (kommer ikke fram av bildet til venstre) på Kremmerhuset, samtidig som den kommer i konflikt med gesimsen på bygningen på motsatt side, som har saltak. På bakgrunn av dette, samt redusert sikt til Slottsfjellett anbefaler kommunedirektøren at gangbrua kun kan opparbeides med én etasje som i dag. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.



Illustrasjonene over viser foreslått gangbro fra Stoltenbergs gate.

I tillegg til byggehøyden er gangbrua foreslått breddeutvidet med 10 meter. Sammen med dagens bro vil brua bli opp mot 20 meter bred. Etter kommunedirektørens syn vil den brede broen, kombinert med tilkobling til den motstående bebyggelsen, forringe fasadene betydelig og samtidig

skape en mørkere og mindre attraktiv passasje for myke trafikanter under broen. Kommunedirektøren har ovenfor forslagsstiller anbefalt at bredden ikke øker og at broen forblir som i dag. Forslagsstiller er uenig, men aksepterer at bredden forblir uendret. I forslagsstillers kommentar til justeringen skriver de:

"Når det gjelder broen har vi forståelse for at det er et tema som er vanskelig å ta stilling til, og for at omfanget som ligger til grunn i planen kan oppfattes som noe omfattende - med uklare konsekvenser for sikt og opplevelse på gateplan. Det sagt, så er vi litt overrasket over at dere nå har gått helt tilbake på det - altså at anbefalingen nå er at broen blir som den er - gitt at det ble fattet vedtak om å legge planen på høring med en bro i to etasjer og med økt bredde.

Hensikten bak ønsket om en sterkere broforbindelse er, som tidligere redegjort for, forankret i det at VKT på sikt skal flytte. Broen vil i fremtiden ikke benyttes som adkomst til bussterminalen, og det vil da være et kommersielt behov for en sterkere forbindelse mot Kremmerhuset for å kunne opprettholde intuitiv kontakt mellom handelsbyggene på hver side av Stoltenbergs gate. Vi ønsker at planen åpner for en viss mulighet for tilpasning/utvidelse av broen, nettopp for at det skal legges til grunn et mulighetsrom for å kunne imøtekomme en forventet fremtidig utfordring.

Dette er derimot foreløpig en forholdsvis abstrakt problemstilling, så vi kan akseptere at man nå skyver utfordringen foran seg, og heller plukker opp tråden i fremtiden når problemstillingen er mer konkret. Vi ønsker likevel at problemstillingen belyses som en relevant del av saken, slik at ikke reguleringsarbeidet som nå er gjort senere trekkes frem som en "endelig konklusjon" vedrørende problemstillingen."

Med bakgrunn i nevnte anbefalinger forslår kommunedirektøren at bestemmelsen § 8.1 "#1 - Utvidelse gangbro over Stoltenbergs gate " slettes og bestemmelsesområde #1 tas ut av plankartet.

8.7 Visuell utforming

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen et oppfølgingspunkt knyttet til byggets visuelle utforming. Bakgrunnen for dette var blant annet merknader til materialvalg og illustrert støttepillar. I punktene under går vi gjennom forslag til justeringer som etter kommunedirektørens syn vil sikre god visuell utforming.

Fasadeplater
I illustrasjonene som ble lagt frem i forbindelse med behandlingen, var flere partier i fasadens nedre del vist med platekledning. Ettersom dette vil være den mest eksponerte fasaden sett fra gateplan, er det viktig at også disse partiene med plater holder høy kvalitet og tilfører noe positivt til gatebildet. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at det legges begrensning på materiale i bestemmelsene og at det ikke tillates bruk av fibersementplater, kompositttplater, plastelementer eller lakkerte metallkledninger i fasadene.

Utkraginger og arkader
Planforslaget åpner opp for utkraginger og arkader med overbygd fortau. Dette gir skydd for vær og vind, men kan ofte oppleves mørke. I tillegg er de ofte gitt lav oppmerksomhet med tanke på detaljer og materialbruk. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at det tilføyes en bestemmelse som skal sikre kvalitet på utkraginger og arkader.

Stedstilpasning
I bestemmelsene som lå ute på høring stod det "Bebyggelsen skal i form og uttrykk gjenspeile omkringliggende bebyggelse slik at områdets steds /tidstypiske preg bevares." Kommunedirektøren mener denne kunne vært mer konkret og at det vises direkte til kremmerhusets teglfasade. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsen endres til "Bebyggelsen skal i form og uttrykk harmonisere med kremmerhusets teglfasade slik at områdets steds/tidstypiske preg bevares."

Solskjerming
Det er viktig at solskjerming vurderes tas med tidlig i planleggingen for å få en helhetlig løsning. Samtidig er det viktig at det ikke tillates i første etasje da det i praksis vil få samme funksjon som foliering som det ikke er åpnet for i planforslaget. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at det innarbeides bestemmelser som sikrer dette.

Vinduer
Kommunedirektøren har sett i andre prosjekter at det brukes glass med mer speileffekt og sotete vinduer. Slike vinduer vil i praksis oppleves som en mer lukket fasade. Dette kan blant annets sees på Egenesgården mot Grev Wedelsgate. I tillegg til eksisterende bestemmelser som forbyr foliering, anbefaler kommunedirektøren at det også legges inn bestemmelse som forbyr vinduer med speileffekt og sotete ruter.



Illustrasjonen viser forslått bebyggelse med tegl- og glassfasade mot framtidig torg.

Med bakgrunn i nevnte anbefalinger forslår kommunedirektøren at bestemmelsen § 3.8 "Visuell utforming " suppleres/endres. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

I oppfølgingspunktet står det også at kommunedirektøren skal vurdere bruk av støttepillar. Etter en nærmere vurdering mener kommunedirektøren at dette er en god løsning og at den har sine fordeler med tanke på sikt og at den åpner fasaden og gjør torget noe større.

8.8 Handel - Begrensning av omfang forretning

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen et oppfølgingspunkt knyttet til å begrense omfanget av forretningsvirksomhet innenfor planområdet. Bakgrunnen var at planforslaget åpnet for etablering av forretning i alle etasjer, noe kommunen mente ville kunne svekke sentrumshandelen for øvrig. Tilsvarende bekymring er også fremhevet av Fortidsminneforeningen i deres høringsuttalelse.

Som oppfølging av dette har forslagsstiller foreslått å begrense forretning til 1. og 2. etasje. For 3. etasje er det foreslått en bestemmelse om at arealene fortrinnsvis skal benyttes til tjenesteyting og/eller kontor.

Det er positivt at forslagsstiller har imøtekommet oppfølgingspunktet. Den foreslåtte bestemmelsen for 3. etasje vurderer kommunedirektøren imidlertid ikke som juridisk tilstrekkelig med begrep som "fortrinnsvis". Kommunedirektøren mener likevel at forslagsstiller i stor grad har imøtekommet intensjonen i oppfølgingspunktet, og at 3. etasje bør ha den nødvendige fleksibiliteten til også å kunne benyttes til forretning.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at planforslaget justeres som følger: I 1.-, 2.- og 3. etasje åpnes det opp for forretning, kontor og tjenesteyting. I 4.-, 5.- og 6. etasje åpnes det kun opp for kontor og tjenesteyting. Dette kommer fram av bestemmelse § 4.3 "Forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting".

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

8.9 Kobling eksisterende bygg

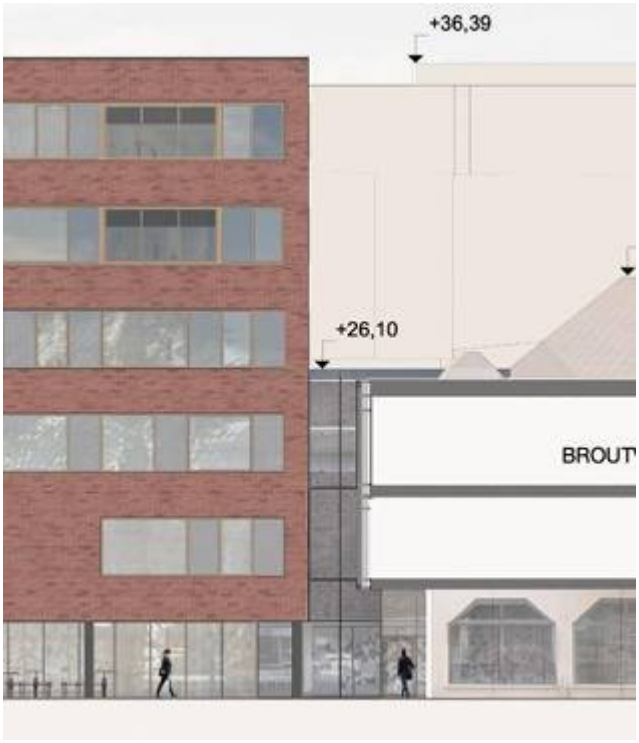
Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt:

"*Arkitektur - Hvordan sikre en god/naturlig kobling/overgang mellom Farmandstredet (eksisterende) og foreslått nytt bygg (planforslaget) langs Stoltenbergs gate*."

I planforslaget er bebyggelsen delt opp i 3 ulike byggehøyder. Mellombygget som knytter seg til eksisterende bygg er angitt med 3. etasjer, med kotehøyde 26.10 meter. Med denne høyden vil bygget få ca samme høyde som møne på tilstøtende bygg. Kommunedirektøren mener dette er riktig høyde og anser at en lavere høyde der gesims og arker på eksisterende ikke bygges inn, vil gi et lite helhetlig inntrykk. Videre bidrar mellombygget til å skape en tydelig overgang og nødvendig luft mellom det eksisterende bygget og den høyere bygningsdelen i planforslaget. Dette fremgår av illustrasjonen nedenfor.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planforslaget gir en god arkitektonisk tilpasning til den eksisterende bebyggelsen og ivaretar en naturlig overgang mellom nytt og eksisterende bygningsmiljø.

Når det gjelder gangbroen, anbefaler kommunedirektøren at byggehøyden og bredden reduseres. Det vises det til punkt 8.6 i kommunedirektørens vurderinger.



Illustrasjon viser kobling mot eksisterende bebyggelse sett fra Stoltenbergs gate.

Kriminalitetsforebygging

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt:

"*Kriminalitetsforebygging - Hvordan sikre at passasjen på hele strekningen mellom VKT og Farmandstorget blir åpent, lyst og et trygt byrom*"

I bestemmelsene står det at vindusflater skal fremstå som aktive fasader, og at de ikke tillates foliert. Videre er hovedinngangen til bygget lagt mot torget. Kommunedirektøren mener dette er to viktige faktorer for å skape sosial trygghet på framtidig torg. Et annet viktig punkt er belysning. I bestemmelsene står det at utomhusplanen skal omtale belysning, men uten noen konkrete føringer for dette. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det legges inn følgende bestemmelse som tydeliggjøre hva belysningen skal ivareta. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende bestemmelse tilføyes § 6.1 "Torg":

"*Torget skal utformes med gode siktforhold og tilstrekkelig belysning. Belysningsanlegg skal inngå som en integrert del av områdets landskaps- og arkitekturutforming og bidra til å understøtte stedets identitet og kvaliteter. Armaturer, mastehøyder, lysfarge og lysstyrke skal være helhetlig utformet innenfor planområdet. Belysningen skal bidra til orienterbarhet, trygg ferdsel og opplevd trygghet uten å medføre unødig lysforurensning eller blending. Beplantning, terrengbearbeiding og konstruksjoner skal ikke etablere skjulte oppholdssoner eller redusere den naturlige overvåkingen av felles uteområder og ferdselsarealer."*

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

Parkering

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt:

" *Parkering – Behov og muligheter for felles parkeringsanlegg innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og planforslaget Farmandsporten*."

Forslagsstiller har oppgitt at kjeller vil bli bygget og at det sees på mulighet for parkering i denne dersom det bygges parkeringskjeller innenfor tilgrensende plan. For å sikre bygging av kjeller og sikre at denne kan brukes som til parkering anbefaler kommunedirektøren en bestemmelse som sikrer

dette. På bakgrunn av nevnte foreslår kommunen at § 4.3 "Forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting" suppleres.

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

Universell utforming

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen følgende oppfølgingspunkt:

"*Universell utforming – Sikre universell utforming av torg, herunder rullevennlig vei, ledelinjer og allergivennlig beplantning.*"

Kommunedirektøren anser at dette forholdet er ivaretatt, men for å tydeliggjøre dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget tilføyer følgende bestemmelse i § 6.1 "Torg" :

"Torg skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming slik at det kan benyttes av alle brukergrupper på en likestilt måte."

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.

Byggegrense mot Seebergs gate

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen et oppfølgingspunkt på byggegrense. Bakgrunnen for punktet var plankartet som åpnet opp for at fasadelivet kunne gå utenfor eksisterende fasadeliv på tilstøtende bygg mot Seebergs gate. Dette kan sees i illustrasjonen under der de to formålene møtes. Forslagsstiller har meddelt at dette ikke er intensjonen og foreslått at det legges inn en bestemmelse som sikrer at fasadene skal flukte. Kommunedirektøren mener dette er en tilstrekkelig løsning og har anbefalt at det legges inn en bestemmelse som skal ivareta dette forholdet i bestemmelse § 3.8 "Visuell utforming"

Bredde på fortau mot Seebergs gate

Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen oppfølgingspunkt om å vurdere bredden på fortau mot Seebergsgate. Bakgrunnen for oppfølgingspunktet er den betydelige trafikken av myke trafikanter i området. En foreslått bredde på 3 meter anser kommunedirektøren som for snaut, først og fremst med tanke på fremkommelighet, men også fordi det planlegges vareleveranse og utkjøring av renovasjon i dette området. Videre mener kommunedirektøren at en bredere passasje både gir bedre fremkommelighet og bidra til en tydeligere og mer naturlig sammenkobling av områdene.

Kommunedirektøren har foreslått ovenfor forslagstiller at fortauet utvides fra 3 til 5 meter og at det stilles krav om aktiv fasade også for denne fasaden. Forslagsstiller er uenig og har følgende merknad til forslaget:

"Den forespeilede flyttingen av VKT er også relevant for vår vurdering knyttet til bredde på fortau langs Jens Müllers gate. Den betydelige mengden myke trafikanter i området er i stor grad knyttet til bussterminalen. Ved flytting vil ikke dette være et tema med like tung relevans. Det er lagt opp til at grensen mot fortau følger linjen langs den øvrige gaten, og i og med at vi her ligger mot en kurve er bredden på fortauet utenfor ny fasade i realiteten mer enn 3 meter.

Vi kan ikke uten videre redusere størrelse på rom avsatt til nødvendig logistikk i forbindelse med en løsning for varemottak og søppelhåndtering i sentrum - en løsning som i utgangspunktet er tegnet med kompromisser for å balansere forholdet mellom bymessige kvaliteter og effektiv logistikk. Dersom det stilles krav om å trekke fasaden to meter inn, og det samtidig stilles krav om åpne og aktive fasader, blir det vanskelig. Det vil i så fall raskt kunne bety krav om vinduer inn til et driftsareal.

Det er vår vurdering at konsekvensene av et krav om å trekke fasaden 2 meter vil være en samlet sett dårligere løsning mot gateplan. Vi ønsker derfor at fasadelinje i plan 1 mot Jens Müllers gate beholdes der den er - men et krav om 3 meter bredde.

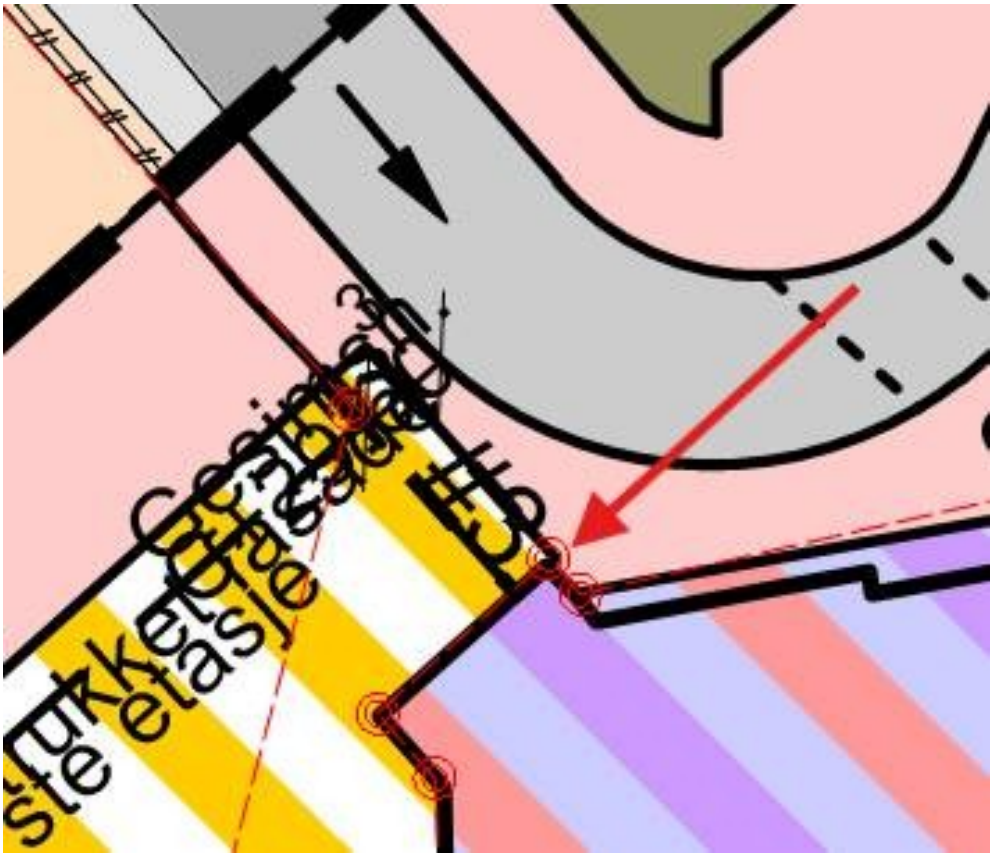
Vi tar derimot gjerne med oss innspillet videre inn i detaljprosjekteringen, og dersom det lar seg gjøre å utvide fortauet noe, samtidig som vi klarer å ivaretar renovasjonsløsning og parallelt sikre tilstrekkelig bredde for å kunne innlemme arealet utenfor innovasjonsrommet (mot torget) som del av butikk/servering - så følger vi gjerne opp på dette punktet. Det er snakk om en forsvinnende liten del av bygget totalt sett, så dette handler ikke om å maksimere utleibare arealer - det handler om å først og fremst sikre en god og sammenhengende fasade mot torget."

Kommunedirektøren har forståelse for at dette kan vanskeliggjøre foreslått løsning, men mener at ved enkelte justeringer så bør det være mulig å få til varelevering og renovasjon her, selv om bredden utvides til 5 meter. Det er et poeng at trafikken reduseres ved flytting av VKT. Kommunedirektøren er imidlertid kjent med at ikke all busstrafikk vil bli flyttet pga. kapasitetsbegrensninger på framtidig bussterminal ved jernbanestasjonen.

Kommunedirektøren framholder derfor anbefalingen om 5 meter bredde og at plankartet justeres i samsvar med dette. Justeringen er innarbeidet i forslag til plankart for vertikalnivå 2.

Nødvendige bredde for drift og vedlikehold
I tillegg til nevnte vil det være nødvendig å sikre at drift av dette fortauet med tanke på bredde og frihøyde i forbindelse med snørydding. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at det i bestemmelsen § 4.3 "Forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting tilføyes at minste bredde mellom pilar fortauskant til 3 meter og minste frihøyde utkraging er 3,5 meter.

Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring.



Plankart av høringsforslaget. Pil indikerer at formålene ikke flukter. #3 viser utkraging over fortau (rosa).



Illustrert fasade mot nordøst (Seebergs gate).

Kvaliteter på nytt torg

Etter nærmere gjennomgang av utomhusplanen, som er juridisk bindende, og supplerende bestemmelse for belysning og universell utforming, jf. kommunedirektørens punkt 8.10 og 8.12, anser kommunedirektøren at reguleringsplanen i tilstrekkelig grad vil sikre god kvalitet på opparbeiding av torget.

Andre justering i planforslaget

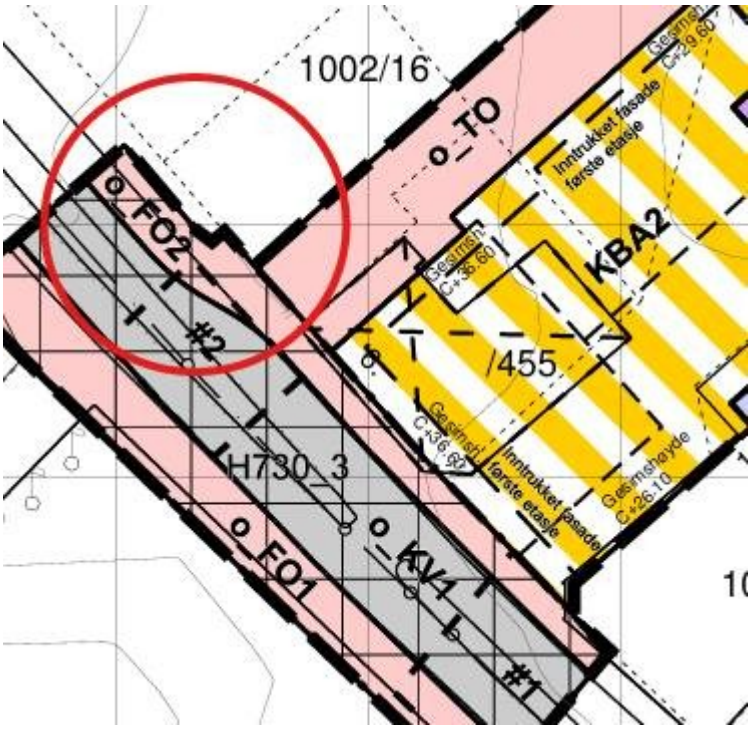
Fra førstegangsbehandlingen hadde kommunen et oppfølgingspunkt om at plankartet og reguleringsbestemmelsene måtte utformes med tilstrekkelig presisjon og være i samsvar med illustrasjoner, beskrivelser og øvrige presentasjoner av planforslaget. I tillegg til de endringene som er redegjort for ovenfor, er det foretatt flere tekniske justeringer av planmaterialet. Endringene er av redaksjonell og presiserende karakter og medfører ingen realitetsendringer i planforslaget.

Torg
I gjeldende plankart er torget avgrenset mot fasaden til den utkragede bygningsdelen. Kommunedirektøren vurderer at plankartet bør justeres slik at hele torgarealet vises på vertikalnivå 2 (bakkeplan), mens den utkragede delen av bygget framgår på vertikalnivå 3 (over bakken). Justeringen er en teknisk endring som ikke påvirker planens innhold eller forutsetninger.

Fortau Fo2
Kommunedirektøren har sett behov for en justering av veiformålet. Bakgrunnen er gjeldende plan for Rådhuset og NAV der fotgjengerfelt ikke var tenkt som et avgrenset område, men som 'shared space' (fellesområde for gående, syklende og kjørende). Med tanke på at Nedre Langgate vil bli stengt i framtida er det ikke lenger aktuelt å utforme overgangen som shared space. Kommunedirektøren anbefaler derfor at KV1 følger dagens fortau og at dette endres i plankartet. Forslagsstiller har ingen merknader til forslått endring. Endringen er innarbeidet i forslag til plankart

Kommunedirektøren har videre registrert at fortau FO2 langs nordsiden av Stoltenbergs gate og sørsiden av KBA2 i planforslaget ikke hadde tilstrekkelig bredde i henhold til anbefalt standard for effektiv drift og vedlikehold. Avviket er omtrent 0,3 m. Kommunedirektøren anbefaler at fortauet utvides til 3 meters bredde, og at plankartet revideres i tråd med dette. Konsekvensen av breddeutvidelsen er at byggegrense og formålsgrense for KBA2 må reduseres tilsvarende. Justeringen er innarbeidet i forslag til plankart.

Dette ble oppdaget sent i behandlingen og kommunedirektøren har ikke fått forslagsstiller vurdering av denne justeringen.



Konsekvenser for barn og unge

Planområdet er ikke brukt til lek, rekreasjon eller andre spesifikke formål for barn og unge i dag og planforslaget vil ikke ha negativ konsekvens for barn- og unge.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Målene reflekterer dermed tre grunnleggende forutsetninger for en bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er spesifisert i 17 mål og 169 delmål.

Arealbruken i planforslaget samsvarer med kommunens planer for bærekraftig senter- og stedsutvikling, og utbyggingen vil også ivareta minstekrav til klimagassutslipp og klimatilpasning. Utbyggingen vil ha ingen eller små negative konsekvenser for naturmangfold og naturmiljøet ellers. Nytt næringsareal bidrar til arbeidsplasser og økonomisk trygghet.

Planforslaget vil derfor ha en positiv effekt for de fleste av bærekraftsmålene.

Tønsbergtrappa

Verktøyet "Tønsbergtrappa" ble introdusert i forslaget til handlingsprogram 2025-2028. Verktøyet skal blant annet synliggjøre hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for

fremtidig tjenestebehov og utgifter. Planforslaget bygger opp om bysentrum og kan dermed si bygger opp om Trinn 1 “Inkluderende lokalsamfunn"

Effekt for klima

Planforslaget fremmer grønn mobilitet og lave klimagassutslipp ved å bidra til kompakt by- og stedsutvikling.

Forslaget oppfyller kravet for sykler. Det er ikke stilt krav om bilparkering i plan.

I samsvar med kommuneplanen er det stilt krav om tilrettelegging for tilknytning til fjernvarme, og både kommuneplanen og byggteknisk forskrift krever at det utarbeides klimaregnskap for bygningene. Byggteknisk forskrift stiller også tekniske krav til energiløsninger, som i stor grad er uttømmende. Det er begrensede muligheter for å stille strengere, lokale krav, for eksempel om solceller eller andre energikilder, energieffektive byggematerialer eller fossilfri byggeplass. Planforslaget gir ikke uttrykk for en klimaambisjon ut over disse minstekravene.

13. Alternative løsninger

Ved behandling av reguleringsplan skal kommunen bruke forvaltningsskjønn. Det gir et stort handlingsrom. Kommunen kan la være å vedta planforslaget, eller kommunen kan gjøre endringer i planforslag. Handlingsrommet for skjønn i planvedtak er imidlertid begrenset til å gi føringer for bruk og vern av arealer, og saksbehandlingen må prosessuelt være i tråd med reglene i plan- og bygningsloven, supplert med forvaltningsloven og relevante sektorlover.

Dersom kommunestyret ønsker å gjøre endringer i planforslaget utover det kommunedirektøren foreslår, bør saken sendes tilbake til administrasjonen, med føringer for videre planarbeid.

14. Økonomiske konsekvenser

Kommunale veier og offentlige vann- og avløpsanlegg som ligger inntil utbyggingstomta skal opparbeides av utbygger, men overtas og driftes av kommunen. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av torget, men fordeling av opparbeidelseskostnadene må bestemmes i avtale/utbyggingsavtale.

15. Konklusjon

På bakgrunn av innspill og oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandlingen foreslås det en rekke justeringer i planforslaget. De viktigste justeringene er:

- Redusert innsyn fra takterrasser.
- legge inn rekkefølgekrav for opparbeiding av fotgjengerovergang
- Beholde gangbrua som én etasje og dagens bredde.
- Skjerpede krav til arkitektur og materialbruk.
- Begrensning av handelsarealer til de tre nederste etasjene.
- Styrkede krav til trygghet, universell utforming og parkering.
- Utvidelse av fortauet mot Seebergsgate til 5 meter.

Endringene etter høring er forelagt forslagsstiller. Etter dialog er det kommet frem til justeringer som både kommunedirektøren og forslagsstiller vurderer som akseptable, foruten ett forhold der kommunedirektøren foreslår breddeutvidelse av fortau. Her mener forslagsstiller at utvidelsen vil vanskeliggjøre varelevering - og renovasjonsløsningen.

16. Videre behandling

Kommunestyret fatter endelig vedtak. Vedtak av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg kommune, 24.09.2026

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Jan Eide
kst. kommunalsjef