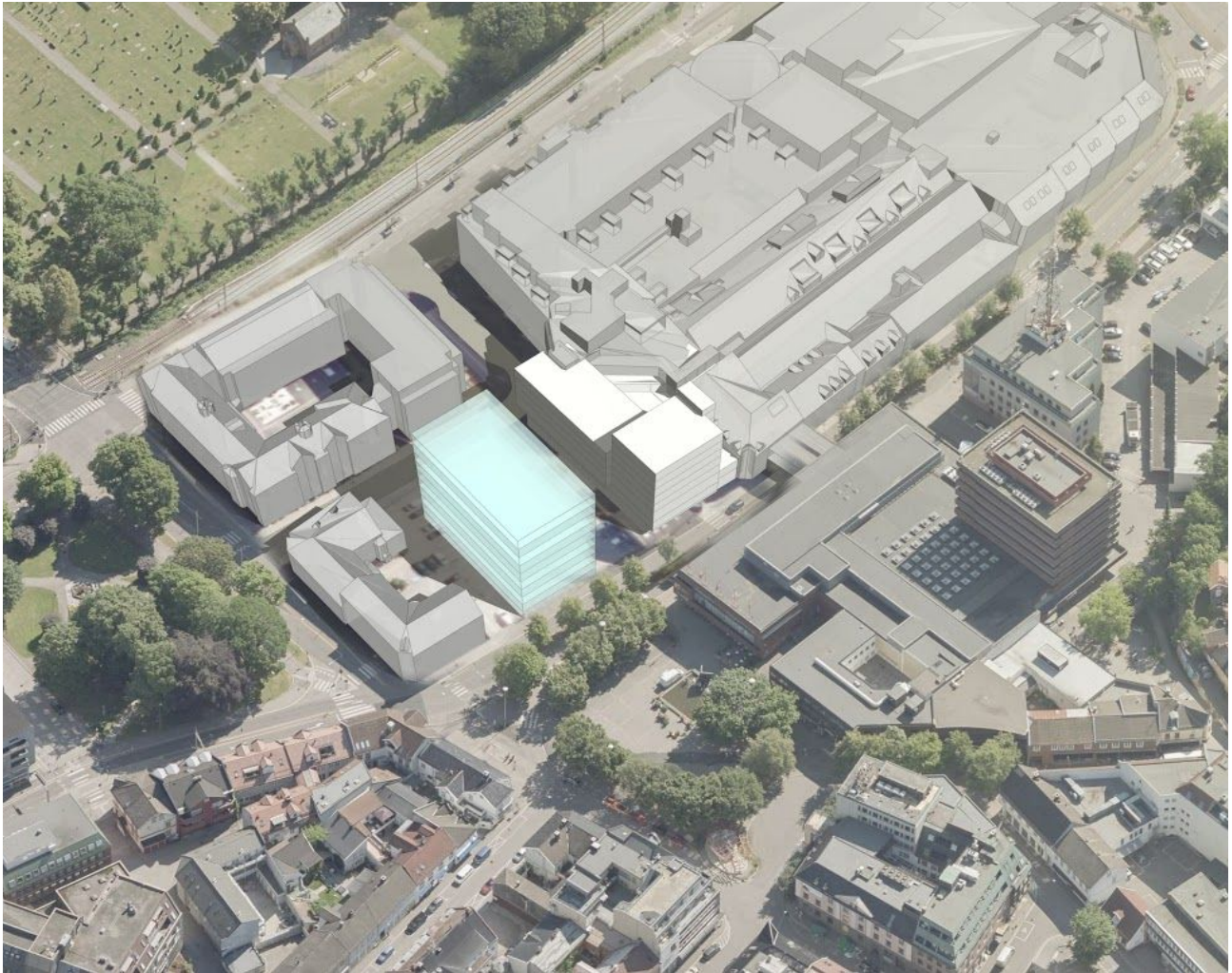


PLANINITIATIV «FARMANDSPORTEN»



Foreslått bebyggelse vist i hvitt, fremtidig offentlig bygg på tilliggende tomt vist i blått.

Planinitiativ: **Planinitiativ for nordvestre delen av Farmandstredet ved Jens Müllers gate 1 og 3, Stoltenbergs gate 6**

gnr. bnr	1002	9	Halfdan Wilhelmsens alle 1C,	3110 Tønsberg
gnr. bnr	1002	193	Ingen adresse,	3110 Tønsberg
gnr. bnr	1002	16	Ingen adresse,	3110 Tønsberg
gnr. bnr	1002	455	Stoltenbergs gate 6,	3110 Tønsberg
gnr. bnr	1002	584	Jens Müllers gate 3,	3110 Tønsberg
gnr. bnr	1002	8	Jens Müllers gate 1,	3110 Tønsberg

Forslagsstiller: **AGORA AS**
v/ Abel Eiendomsforvaltning AS
Solliveien 55, 1366 LYSAKER
ORG. NR. 944 525 823

Fagkyndig: **AMB arkitekter AS, Pilestredet 73, 0354 Oslo**

Utarbeidet: **07.08.2020**

Innhold

KORT PRESENTASJON	3
MATERIALE	5
A. Formål med planen	5
Formålet med planen er å avklare rammer for utviklingen av området mellom nytt offentlig bygg i tilknytning til Tønsberg Rådhus, og eksisterende Farmandstredet senter.	5
B. Planområdet	5
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
E. Funksjonell og miljømessig kvalitet	12
F. Planarbeidets virkning utenfor planområdet	18
G. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	21
H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	26
I. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	26
J. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	26
K. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	27
L. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	27
M. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	27

1. KORT PRESENTASJON

Forslagsstiller: AGORA AS
v/ Abel Eiendomsforvaltning AS
Solliveien 55, 1366 LYSAKER
Org. nr. 944 525 823

Kontaktpersoner:
Christen Sohlberg e-post: cs@sohltoft.no tel: 913 77 799
Erik Cato Ender e-post: cato@abeleiendom.no

Plankonsulent: AMB arkitekter AS
Pilestredet 73, 0354 Oslo
Org. nr. 942 530 501

Kontaktpersoner:
Mario Obmascher e-post: mario@ark-amb.no tel: 474 17 898
Christian Bratz e-post: christian@ark-amb.no tel: 924 01 128

Fakturaadresse: AGORA AS
c/o Sohlberg & Toftenes AS
Solliveien 55, 1366 LYSAKER

AMB arkitekter AS innehar sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for funksjon som ansvarlig søker og prosjekterende arkitektur, samt i tiltaksklasse 2 for prosjektering av veg-, utearealer og landskapsutforming.

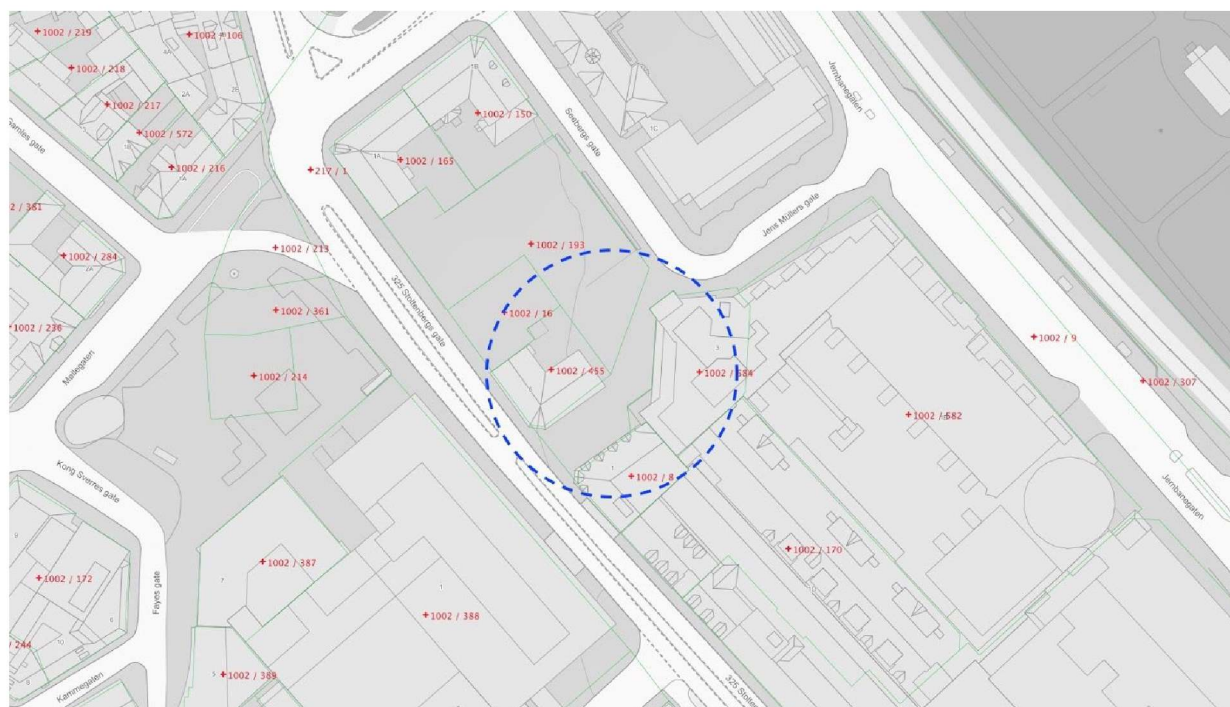
AMB arkitekter har gjennom flere år arbeidet med både reguleringssaker og byggesaker i hele landet. Det legges ved et utvalg referanseprosjekter.

Vedlegg 1.	Godkjenningsbevis sentral godkjenning
Vedlegg 2.	Referanseprosjekter / Kontorpresentasjon AMB arkitekter

Planinitiativ - Farmandsporten - AGORA AS

Planforslaget berører flere eiendommer med diverse grunneiere. Det er heftelser på flere av eiendommene.

Gnr	Brn	Adresse	Eier	Heftelser
1002	9	Halfdan Wilhelmsens alle 1C	Tønsberg kommune	Ingen
1002	193	Ingen adresse	Tønsberg kommune	Bestemmelse om bebyggelse: Overført fra KNR: 0704 GNR: 1002 BNR: 201
1002	16	Ingen adresse	Tønsberg kommune	Erklæring/avtale: Opparbeidelse av fortau, rettighetshaver kommunen.
1002	455	Stoltenbergs gate 6	Agora AS	Rettighet: Optiker Stensholt AS, Leieavtale, se grunnboken for mer informasjon. Pantedokument: Panthaver Bolig- og Næringskreditt AS.
1002	584	Jens Müllers gate 3	Eiendommen er seksjonert. Seksjonene eies av: - Agora AS - Farmand Terrasse Borettslag - Farmandstredet eiendom AS - Forum Eiendomsinvest AS - Seksjon 4 AS	Diverse pantedokumenter. Se grunnboksutskrift for mer info.
1002	8	Jens Müllers gate 1	Farmandstredet Eiendom AS	Best. om vann/kloakkledn: Kommunens vilkår vedtatt Erklæring/avtale: Best. vedrørende ny bro over Stoltenbergs gate Pantedokument: Panthaver Realkreditt Danmark AS



Planområdet med eiendomsinformasjon

2. MATERIALE

Materiale jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

A. Formål med planen

Formålet med planen er å avklare rammer for utviklingen av området mellom nytt offentlig bygg i tilknytning til Tønsberg Rådhus, og eksisterende Farmandstredet senter. Det forestående planarbeidet skal legge til rette for etablering av bebyggelse for sentrumsfunksjoner i forlengelse av eksisterende Farmandstredet senter. Det ønskes parallell plan- og byggesaksbehandling.

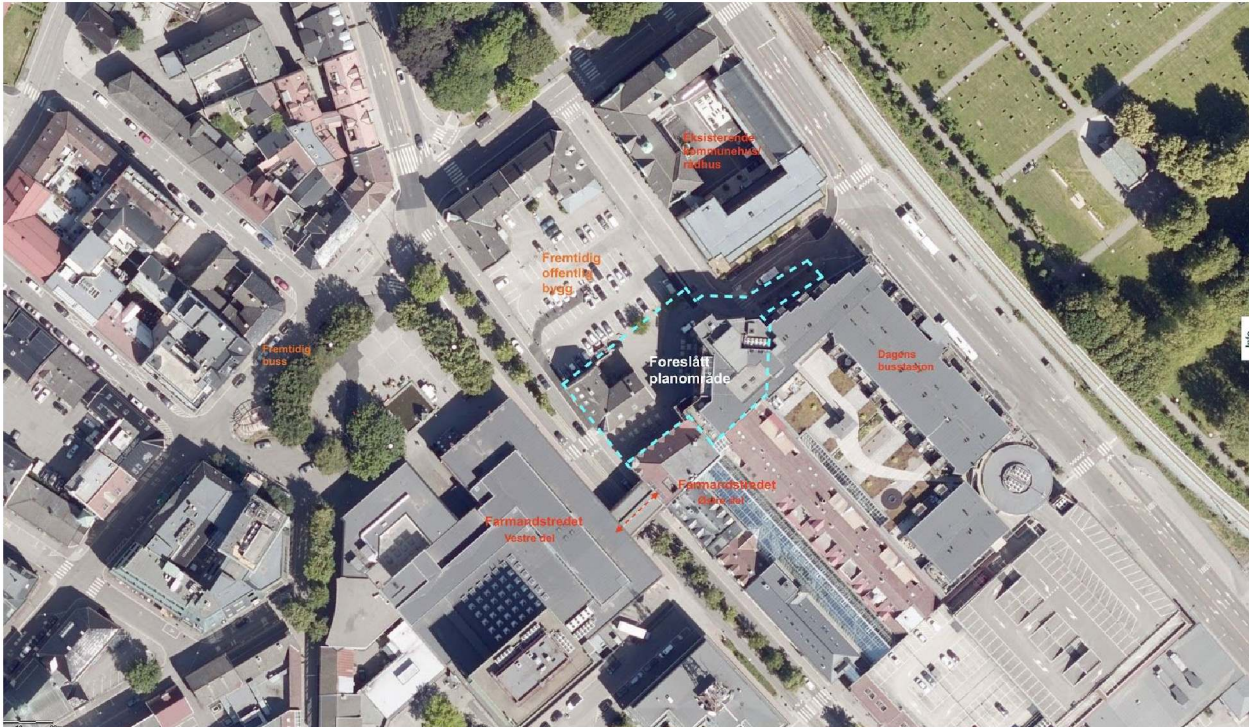
Et sentralt mål i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) er å styrke bykjernen. Likevel taper sentrum stadig terreng i konkurranse med Kilen næringspark. Med et jevnt stigende innbyggertall og med en satsning på utvikling av offentlige funksjoner i sentrum har en overvekt av nyetableringer innen handel og service i senere tid blitt lagt til Kilen næringspark. Denne utviklingen kan i verste konsekvens bidra til å vanne ut en ønsket intensitet i bykjernen.

I Regionalplanen oppfordres kommunene til å lokalisere nye bolig- og næringstilbud sentralt i kommunesentra for å bygge opp under en bærekraftig regional utvikling. Det forestående planarbeidet skal danne rammer for etablering nye boliger, kontorer og næringsarealer i et definert sentrumsområde med historisk karakter. Denne typen utvikling anses å være i tråd med de regionale målene om bærekraftig utvikling gjennom strategisk fortetting i allerede etablerte infrastrukturelle knutepunkt.

B. Planområdet

Planområdet ligger nordøst i Tønsberg sentrum, mellom Stoltenbergs gate i sør og Seebergs gate/Jens Müllers gate i nord. Området ligger tett opp mot Tønsberg rådhus, Farmandstredet senter og dagens rutebilstasjon, og er tilknyttet Tønsberg sentrum via aksene som går fra rutebilstasjonen, gjennom Farmandstredet og videre ned gjennom Torvgata mot Tønsberg torg. Den sentrale plasseringen langs aksene mellom torget/middelalderbyen og eksisterende offentlig transport, gjør at området er godt tilgjengelig og har høy besøksfrekvens.

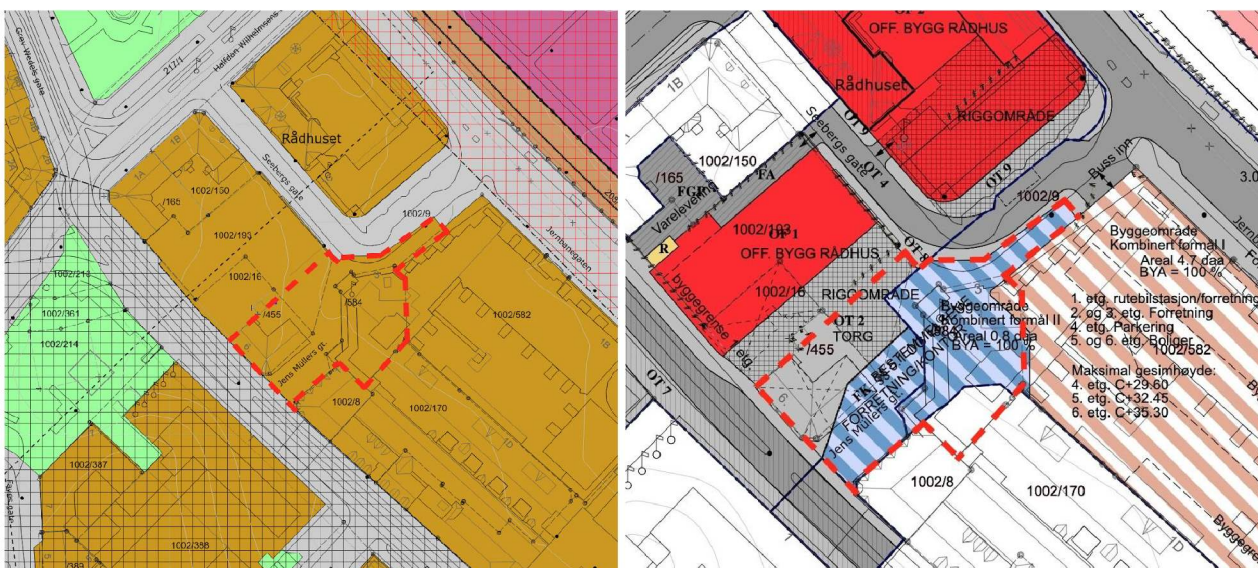
Det foreslåtte planområdet er på ca. 2000 m².



Foreslått planområde

Planområdet ligger i det nordvestre hjørnet av eksisterende Farmandstredet senter og består i dag av bebyggelse med butikker og servering, torgareal og parkering på mark. Det omkringliggende området er preget av offentlige bygninger eller bygninger med kombinerte formål med forholdsvis høy tetthet.

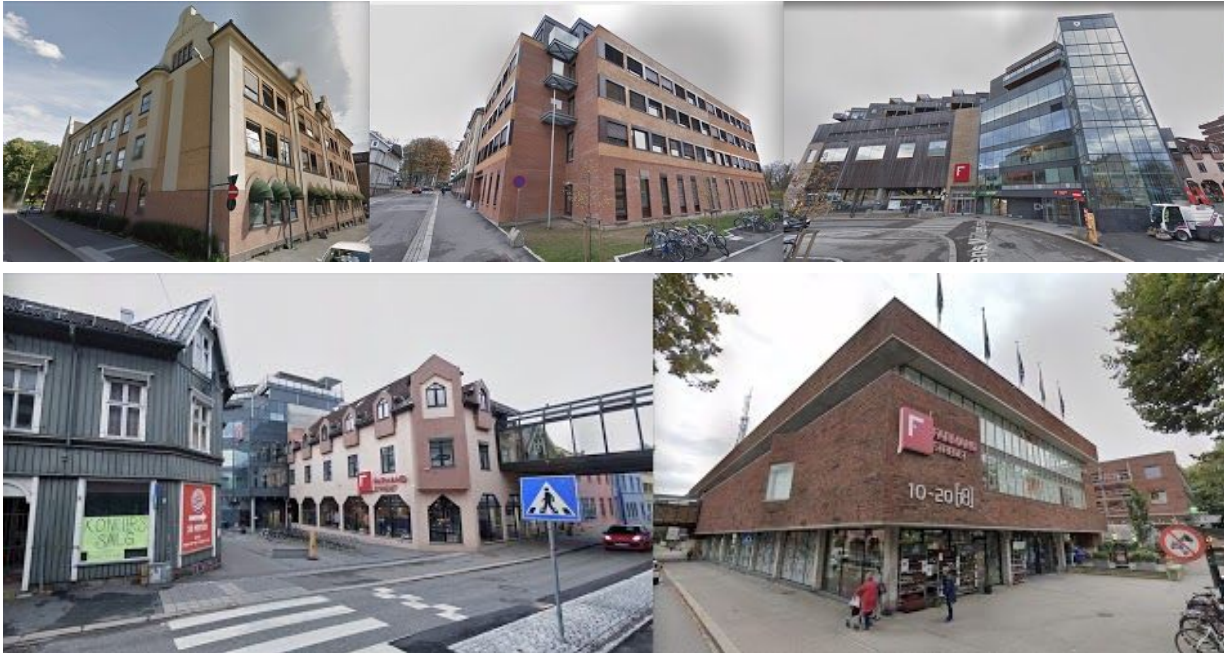
Området er gjennom Tønsbergs byplan for sentrum 2018-2030 (PlanID 070490019, vedtatt av bystyret 22.05.2019) regulert til *Sentrumsformål*. Sentrumsformål er et "samlebegrep" som i grove trekk tillater etablering av alle typer funksjoner som er naturlig i et urbant område. Planlagt bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting og bolig gjenspeiler således en bruk som er i tråd med gjeldende intensjoner i området. Eiendommen nordvest for det aktuelle planområdet er regulert til *Offentlig bygg rådhus*. Bygging av offentlig bygget/rådhus i 10 etasjer er planlagt gjennomført i nær fremtid.



Til venstre: Forslag til avgrensning av planområdet - sett ifb. med byplanen. Området er regulert til "Sentrumsformål" i byplanen.

Til høyre: Forslag til avgrensning av planområdet - sett ifb. med eksisterende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-Senter (PlanID 0704 61249) og Reguleringsplan for Jernbanegaten 1 (PlanID 61226)

Planområdet har i dag tilkomst fra vest via Stoltenbergs gate (til p-plass), og øst via Jens Müllers gate. Som fotgjenger har en også tilkomst via Farmandstredet senter og Seebergs gate. Planområdet stiger med ca 1,4 meter mellom Jens Müllers gate/Seebergs gate og Stoltenbergs gate. Terrenget i sentrum stiger slakt oppover fra fjorden mot Farmandstredet. Terrenget ved østre del av Farmandstredet senter ligger noe lavere enn ved vestre del av senteret. Området består av harde overflater, og bygninger i eksponert eller pusset tegl, eller med tegl som fasademateriale med innslag av tre og glass. Noe gjenstående bebyggelse i tre finnes (Stoltenbergs gate 6).



Bebyggelsens og strøkets karakter

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

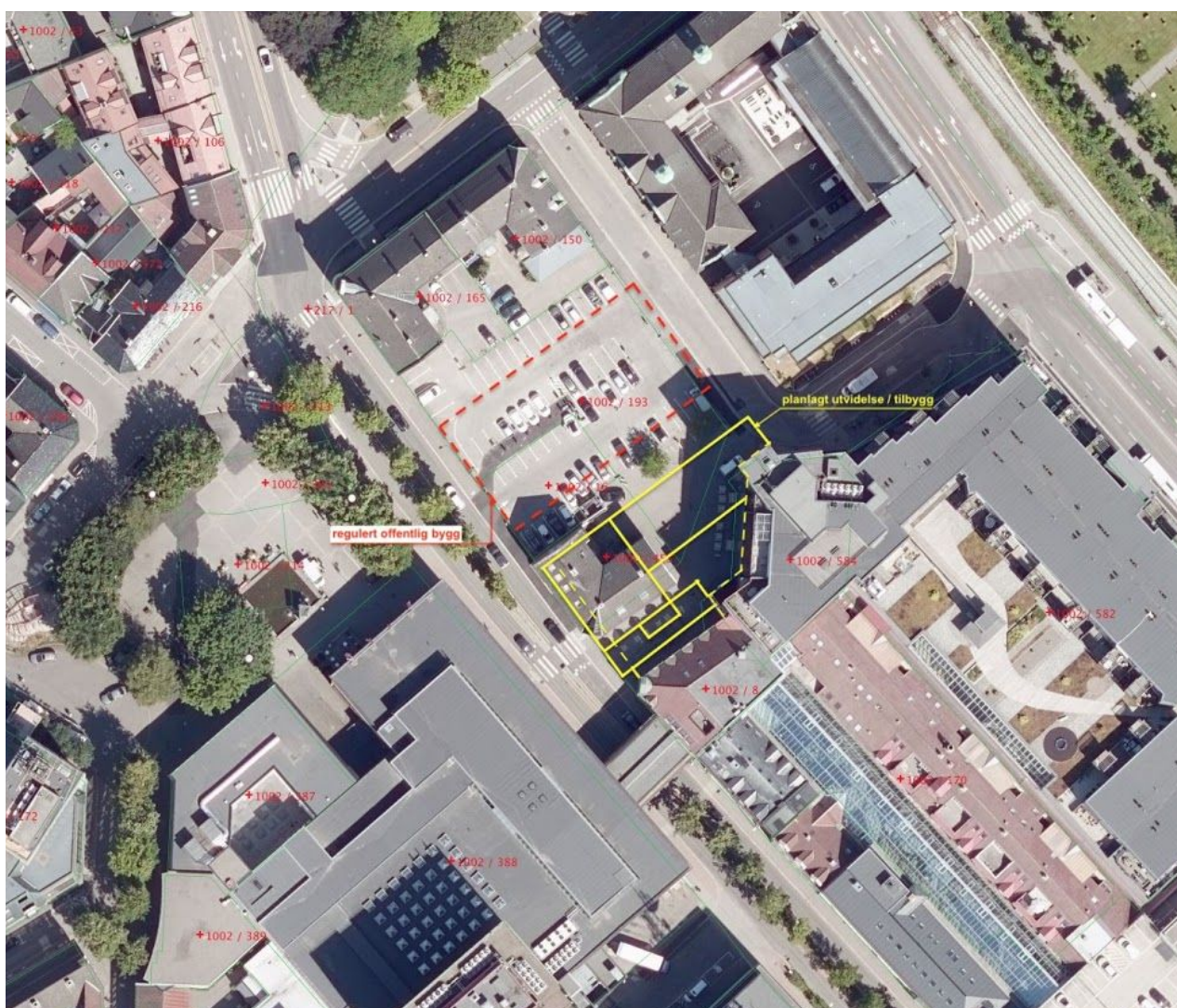
Det foreslås etablert et sammensatt sentrumsbygg med næringslokaler i 1. og 2. etasje, og blandet formål med kontor, tjenesteyting og boliger fra byggets 3. - 8. etasje. Den planlagte nye bebyggelsen knytter seg på som et tilbygg til dagens eksisterende Farmandstredet senter, og sikrer utadvendt virksomhet og aktive fasader i senterets 1. etasje mot gateplan. Området mellom tilbygget til Farmandstredet og planlagt tinghus/offentlig bygg skal opparbeides som et torg- eller sambruksareal med fokus på myke trafikanter. Det er søkt løsninger som sikrer eksisterende kvaliteter i området og eksisterende bebyggelse.

På grunn av byggets sentrale lokalisering og eksisterende føringer under bakken planlegges det pr. nå å etablere bebyggelsen uten parkeringsarealer. Parkering kan eventuelt løses i kjeller i området. I den videre prosessen skal behov for parkering, samt muligheter for etablering av kjellerarealer utredes.

Foreslått utbygging vil styrke både næringsutviklingen i tilknytning til eksisterende handel, etablere nye arbeidsplasser i sentrum, og legge til rette for varierte sentrumsboliger i nærheten av funksjoner som dekker beboeres dagligdags gjøremål. Utbyggingen vil også sørge for en nødvendig utbedring av logistikken i den nåværende nordre delen av Farmandstredet.

Foreløpig oversikt av tiltakets omfang:

- Riving av eksisterende bebyggelse, Stoltenbergs Gate 6.
- Utvidelse av eksisterende Farmandstredet handelssenter med "Farmandsporten" - butikker, dagligvare, servering i 1. etasje.
- Nye kontorarealer med sentral plassering, i nærheten av buss og tog.
- Etablering av boliger i sentrum.
- Grønne takhager i tilknytning til nye boliger. Felles grønne arealer på takplan for uteopphold og lek.





Farmandsporten - Planlagt bebyggelse i hvitt. Omfanget av nytt offentlig bygg/rådhus som også er under planlegging vises i grått til venstre for Farmandsporten.

Forslag til reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 pkt 1):

- Bolig/forretning/kontor/servering
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 pkt 2):

- Gatetun/Fortau
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

- Sikringsone - frisikt

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er planlagt ny bebyggelse som knytter seg på eksisterende senter-bebyggelse i opp til 8 etasjer. Bebyggelsen trappes opp mot Stoltenbergs gate, og megler spranget i høyde mellom eksisterende Farmandstredet og planlagt nytt offentlig bygg (10 etasjer). Bygget bidrar til å definere kvartalets nordvestre hjørne mot torget, og kan grovt deles inn i tre hovedvolum:

1. To-etasjes næringsbebyggelse som fremstår som en “sokkel” for etasjene over. Volumet skal bearbejdes for å sikre kvaliteter i gateplan.

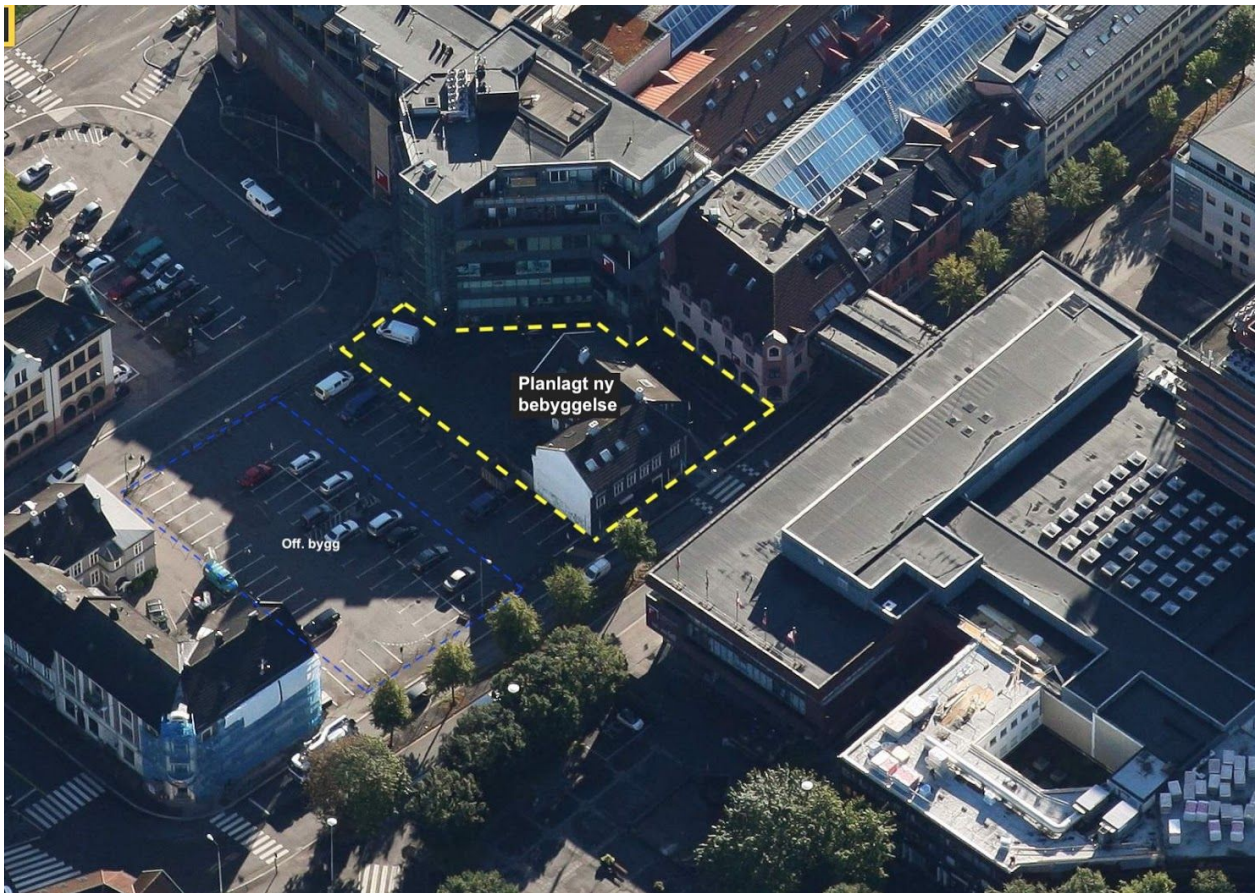
2. Fire etasjer kombinert bebyggelse (seks etasjer til sammen med underliggende næringsbebyggelse, punkt 1) som fremstår som tilbaketrukket i forhold til bebyggelsens høyeste del (mot hjørnet) og som sikrer gode lysforhold til eksisterende bakenforliggende boliger.
3. Seks etasjer kombinert bebyggelse (åtte etasjer til sammen med underliggende næringsbebyggelse, punkt 1) som henvender seg mot Stoltenbergs gate, og visuelt definerer kvartalet.

Planen legger opp til ca arealfordelinger av funksjoner i nybygget:

- BRA Forretning/Servering ca 2600 m²
- BRA Kontor, service eller annen tjenesteyting ca 1900 m²
- BRA Boligbebyggelse ca 2100 m² (dette tilsier rundt 25 boenheter med gjennomsnittlig størrelse på 80-85 m²)
- Sirkulasjon, ca 950 m² (fellesarealer m.v.)

Totalt ca. 7550m².

Det vil i videre planprosess vurderes hvilke lokale behov som finnes for ulike formål. Det skal planlegges med et mål om at arealer i etasje 5 - 8 skal kunne disponeres til kontor dersom markedet for boliger ikke forsvarer arealet foreslått til boenheter.



Eksisterende område hvor planlagt ny bebyggelse er foreslått

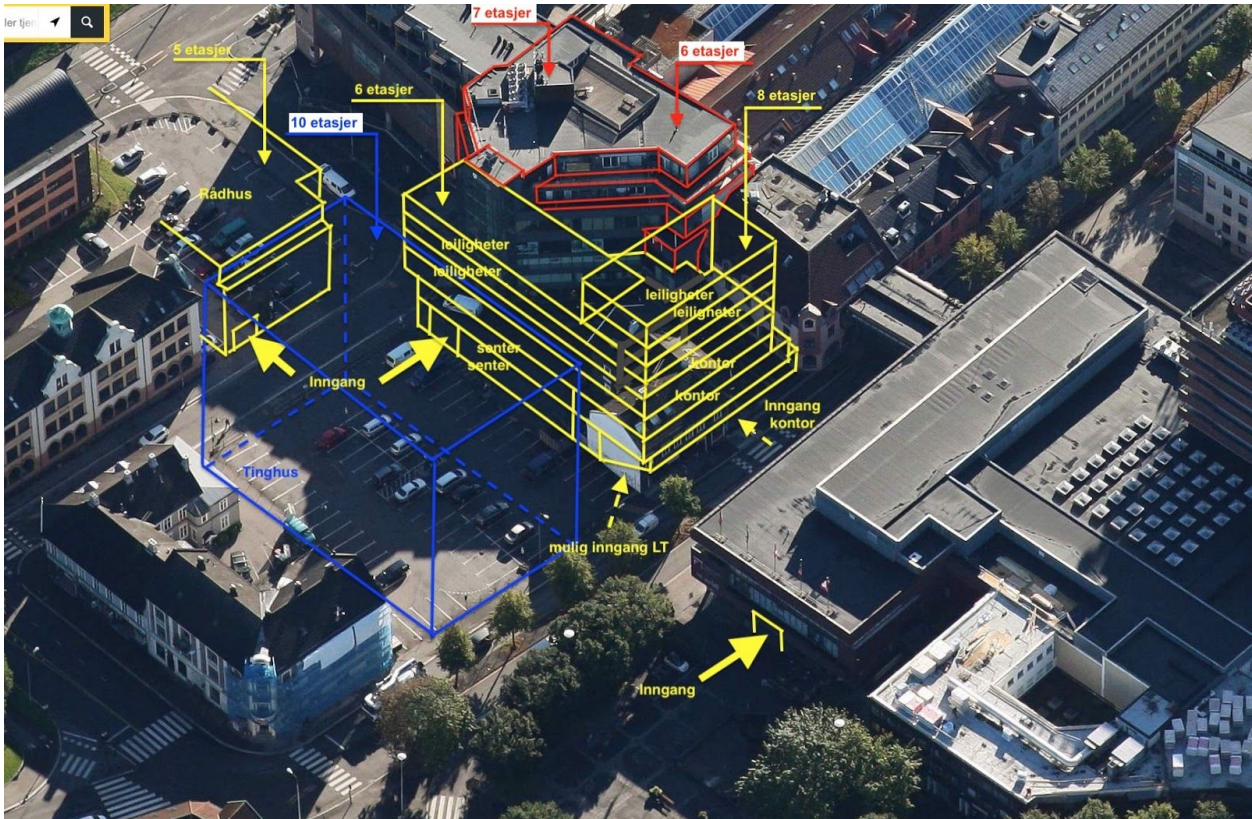


Diagram av tiltenkt ny bebyggelse i området. Gul = foreslått ny bebyggelse innenfor planområdet. Nytt offentlig bygg (blått) er utenfor planområdet, men vises for å indikere den nye situasjonen i området.

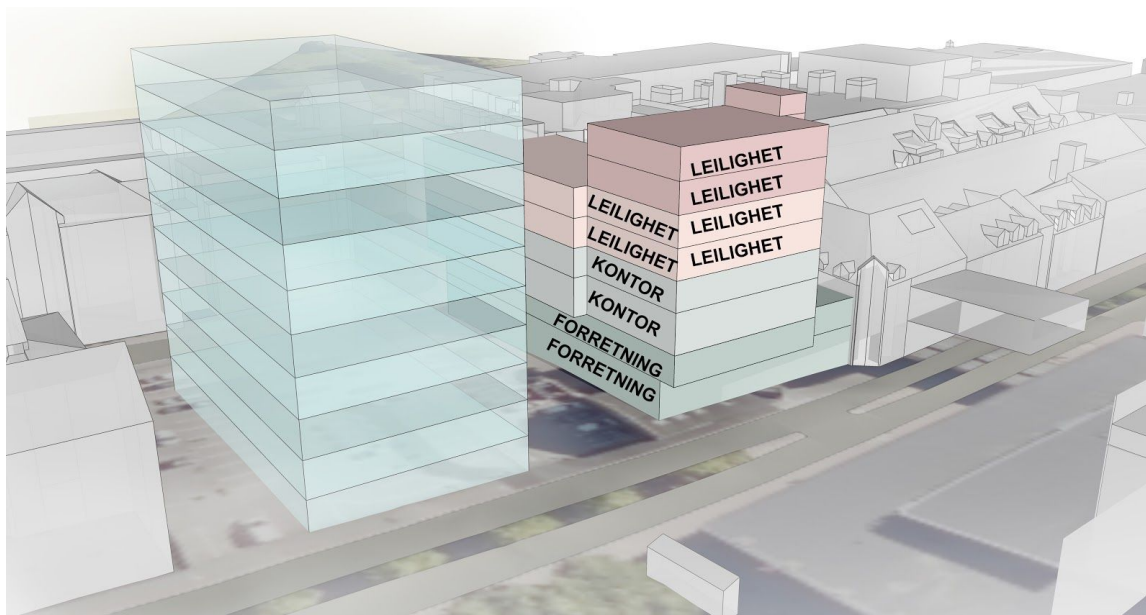
Bygget trappes ned mot eksisterende Farmandstredet, og den høyeste delen av planlagt volum trekkes noe unna eksisterende bebyggelse for å sikre kvalitet i overgangen mellom ny og gammel bebyggelse. Eldre og planlagt ny bebyggelse kobles sammen med et glassbygg. Eksisterende 3. etasje i Farmandstredet vil fremdeles ha vinduer ut i det fri, og 2. etasjes butikker vil få lysinnslipp.



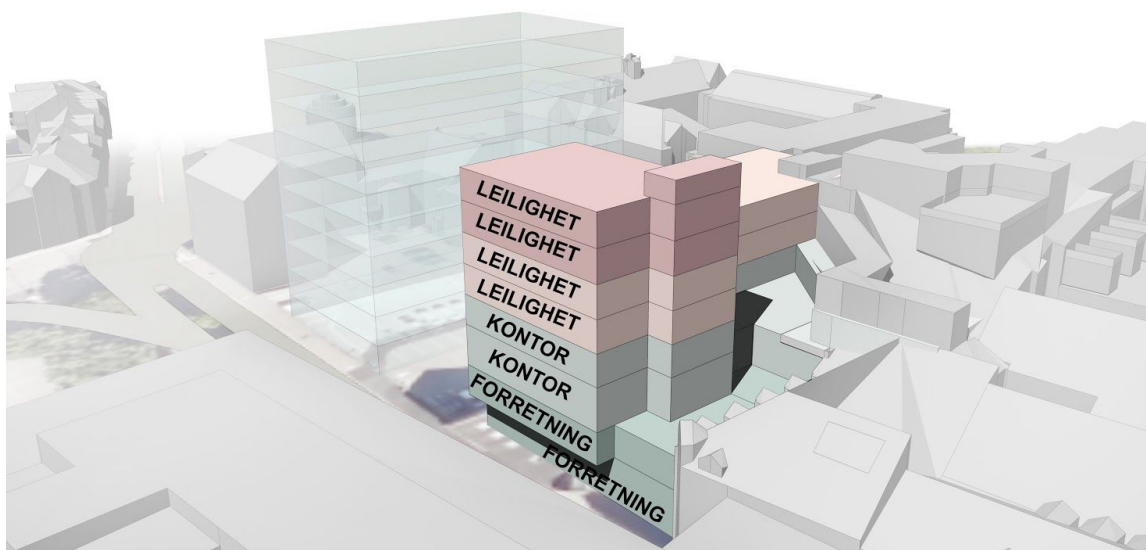
Planlagt tilpasning til eksisterende Farmandstredet senter. Høyhuset settes ikke direkte inntil eksisterende bebyggelse, men trekkes noe bort, og kobles på i 1./2. etasje med en glassboks, slik at lys og kvaliteter i eksisterende bebyggelse ivaretas.

Planlagt bebyggelse skal fremstå som tre volumer som gjennom sammenstilling og forskyvning skaper kvalitet i fasader og i tilliggende byrom. Byggets første etasje skal fremstå som åpen og aktiv, og skal gjennom utforming og bruk bidra til å styrke det bymessige miljøet i området.

Ved bearbeiding av volumene skal bygningskroppen brytes opp og speile linjer i tilliggende bebyggelse, slik at det samlede volumet oppleves som mindre massivt og integrert med omgivelsene.



Inndeling av planlagte funksjoner i bygningen sett fra bygningens vestlige side



Inndeling av planlagte funksjoner i bygningen sett fra bygningens sørside

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) sier at “Arealeffektiviteten i eksisterende byer og tettsteder skal være høy. Det er viktig med kompakte by- og tettstedskjerner, og konsentrert vekst.”

Hovedintensjonen ved foreslått bebyggelse er å styrke eksisterende aktivitet og logistikk i Farmandstredet senter, og samtidig skape en tettere kobling til området gateplan. Bymessige kvaliteter ved konsentrert fortetting skal danne baketeppet i den videre prosessen.

Knutepunkt

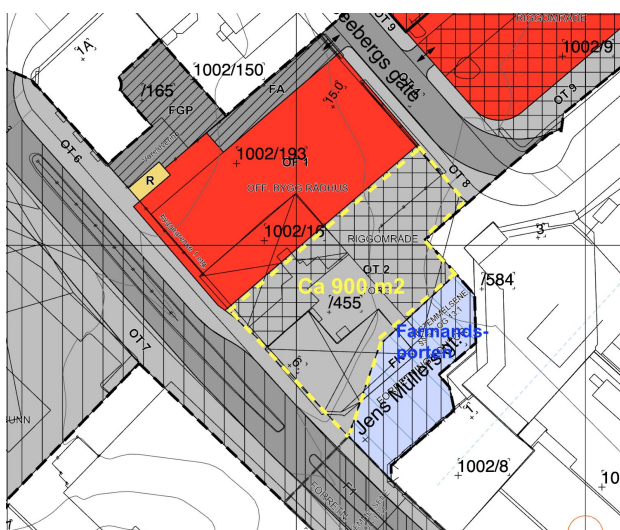
Området er svært sentralt - i nærhet til dagens eksisterende, men også til den planlagte fremtidige busstasjonen, nært til togstasjonen og til øvrige sentrum sør. Ny plassering for fremtidig knutepunkt for buss i sentrum er planlagt ved Farmannstorget. Flyttingen av stasjonen vil endre publikumsflyt og gangmønstre i sentrumsområdet. Foreslått bebyggelse skal bidra til at Farmandstredet også i fremtiden skal være lett tilgjengelig med gode forbindelser til de naturlige bevegelsesmønstrene mellom viktige funksjoner. Koblingen mellom planlagt utvidelse av Farmandstredet, nytt offentlig bygg og Farmannstorget vil være viktig.

Sambruksareal

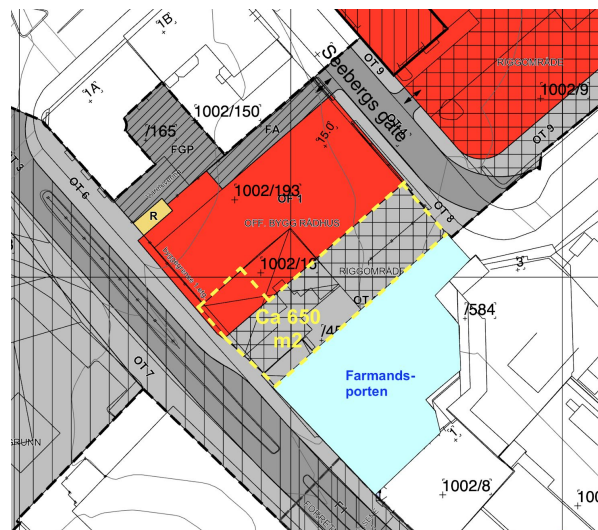
Foreslått bebyggelse skal sikre et mer åpent grensesnitt mellom aktivitet og handel i og utenfor Farmandstredet. Forretninger og serveringssteder som etableres i Farmandsporten vil kunne være et nyttig og attraktivt tilbud for de som bor og jobber i området, og for de som beveger seg til og fra sentrum via kollektivtransport.

Del av Stoltenbergs gate mellom Farmannstorget og nytt offentlig bygg/planområdet vurderes som et sambruksareal, og alternativt med en bred overgang for å koble den nye offentlige bygningen og eksisterende kommunehus/rådhus mot Farmannstorget.

Foreslått utbygging vil medføre en mindre endring av arealdisponering på bakkeplan sammenlignet med gjeldende regulering. Området OT2 som i gjeldende regulering fremstår som forplass/mindre torgareal mellom fremtidig offentlig bygg OF1 og eksisterende Farmandstredet vil i større grad fremstå som et gatetun mellom de nye byggene. OT2 er i dag ca. 900 m², og vil i henhold til foreslått utbygging være på omtrent 650 m².

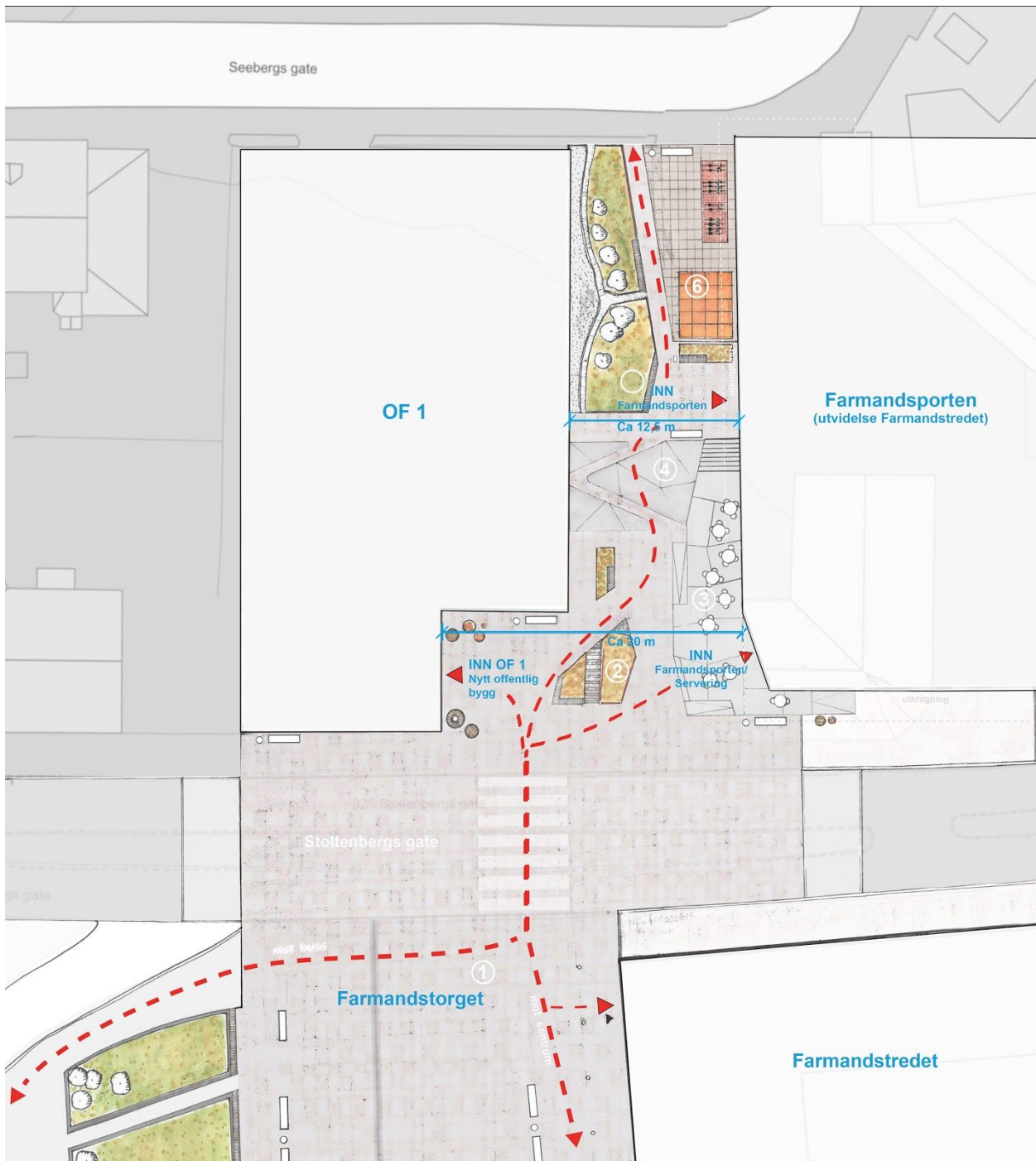


OT 2 før

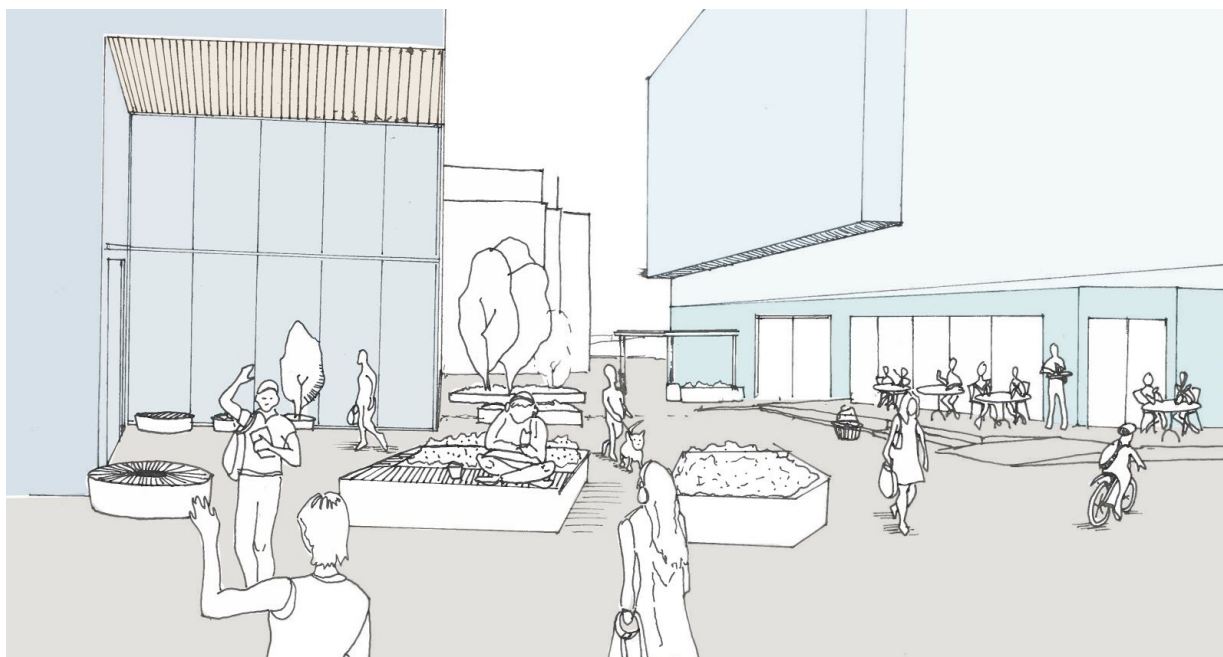


OT 2 etter - torgarealet strekker seg inn under overbygd inngang til nytt offentlig bygg, som bedre knytter torgarealet/gatetunet mellom Farmandsporten og de offentlige bygningene på byfogdløkka sammen.

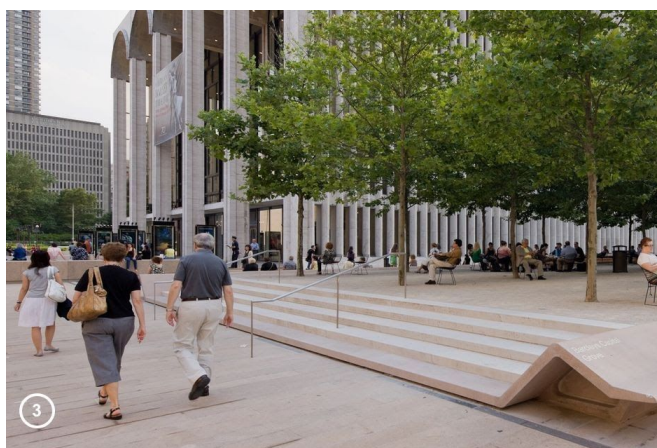
Gatetunet/gågaten foreslås opparbeidet med urbane kvaliteter, og skal oppleves som en "forlengelse" av Farmandstorvet. Hovedinngang til både OF1 og fremtidige Farmandstredet legges til dette torget, og sikrer aktivitet og hyppig bruk. Det planlegges etablert servering i lokaler mot gateplan, og det er ønskelig med uteservering mot og i torgarealet/gatetunet. Tilbygget/utvidelsen av Farmandstredet er foreslått uten parkeringskjeller, noe som åpner for muligheter for godt jordsmonn for beplantning. Arealet vil kunne fremstå som en grønn og aktiv "forplass" som bidrar til å knytte OF1 og Farmandstredet tettere opp mot Farmandstorvet.



Mulig disponering av OT 2 - Gatetun/torgareal mellom Farmandsporten og nytt offentlig bygg i OT 1. Referansebilder til de ulike markerte områdene finnes på siden 15 og 16.



OT 2 - Gatetun/torgareal mellom Farmandsporten og nytt offentlig bygg i OT 1.





Høyder

Bebyggelsen er foreslått med variasjon i høyder, med høyeste del på 8 etasjer. Det nye bygget vil fremstå som underlagt det planlagte offentlige bygget og som en meglere mellom det offentlige bygget og eksisterende bebyggelse. Den høyeste delen av planlagt bebyggelse vil således fremstå som en av tre bygg med høyhus-karakter i det fremtidige området.

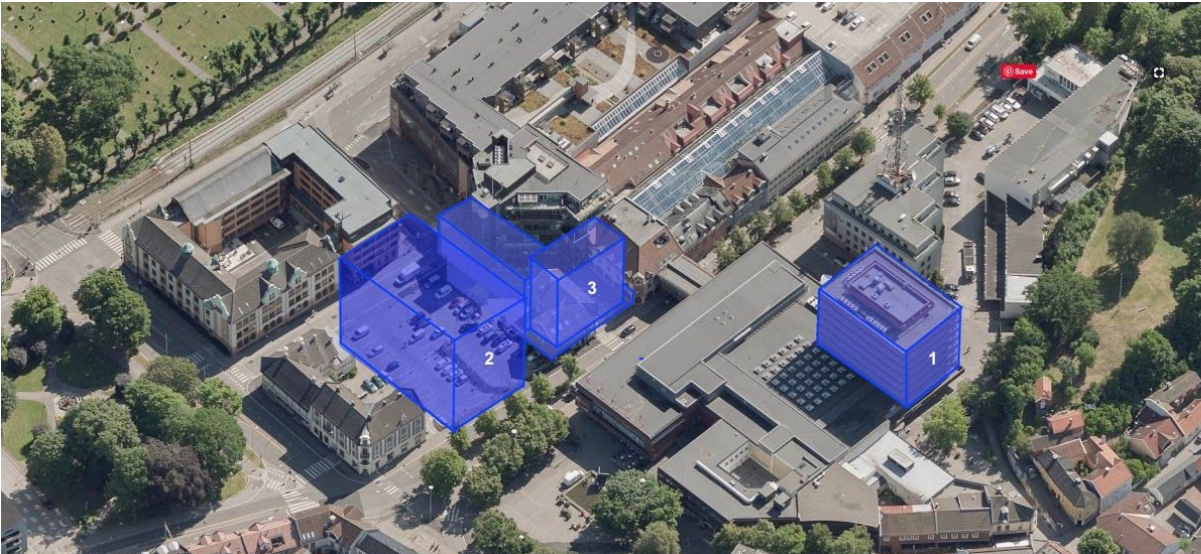
Det nye offentlige bygget/rådhuset er planlagt i 10 etasjer, og under planleggingen av bygningen har det vært ført dialog med Riksantikvaren for å finne riktig høyde i by-landskapet. Den nye offentlige bygningen blir et tilskudd til den allerede eksisterende "tårn"-dannelsen som finnes i "Kremmerhuset", blokken over Farmandstredet senter.

Området ved Byfogdløkka og Farmandstredet har vært, og er, under transformasjon med et mål om høyere utnyttelse og flerfunksjonalitet. Eksisterende og planlagt høyhusbebyggelse i området danner grunnlaget for å kunne etablere en komposisjon av høyere volumer i område nordøst i sentrum. Området er med tanke på lysforhold og skyggevirking godt egnet til høyere utnyttelse.

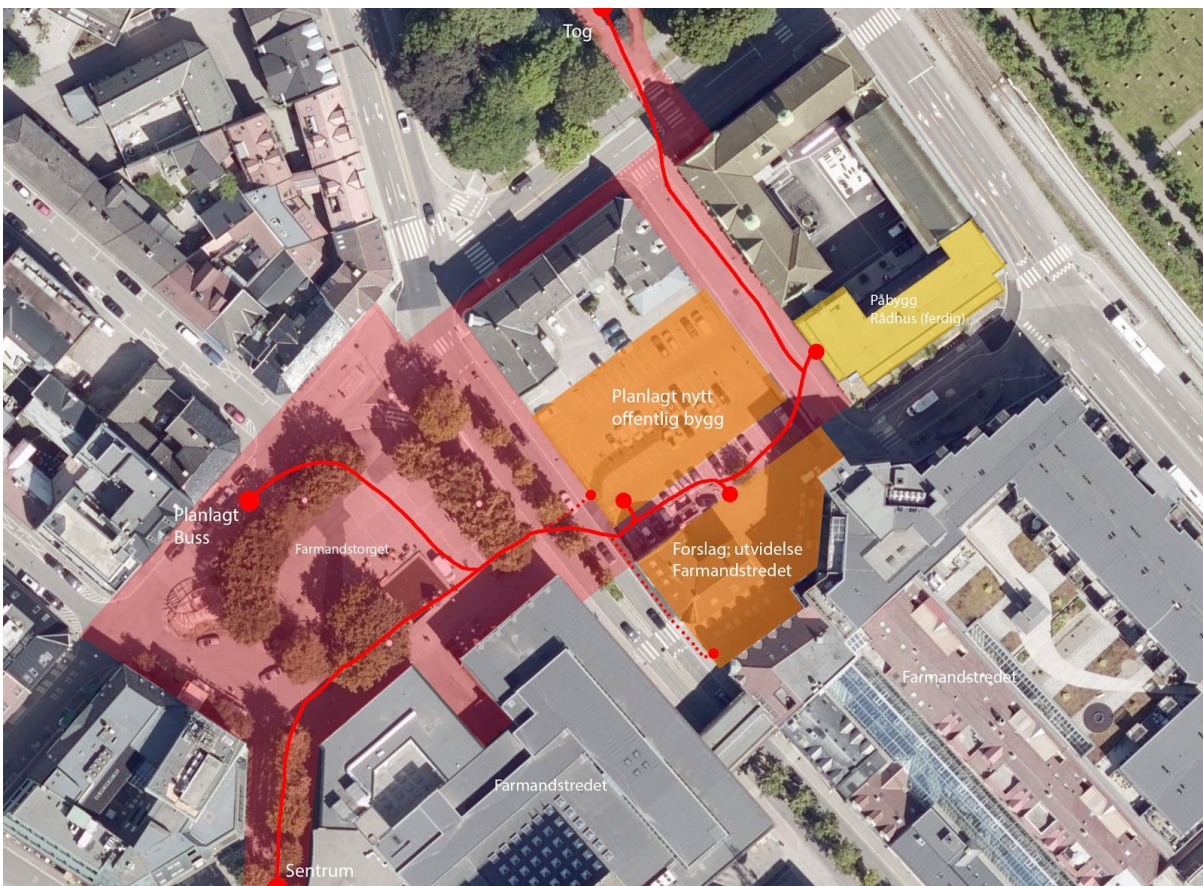
Det foreslåtte planområdet ligger utenfor den definerte middelalderbyen (jfr. Kommunedelplanen), og er ikke båndlagt etter lov om kulturminner. Da området ikke er regulert under sentrums hensynssone for verneverdig bebyggelse, er området godt egnet for urbanisering og høyere utnyttelse.

Den planlagte utvidelsen av Farmandstredet kan bli et tredje volum i en komposisjon av høyere bygninger nord i sentrum. Komposisjonen kan bidra til en tydelig urbanitet i et sentrumsområde hvor potensialet for høyere utnyttelse er stort, uten at historiske kvaliteter i sentrum påvirkes negativt.

Området oppleves således som strategisk godt egnet for høyere utnyttelse med tanke på kommuneplanens mål om bærekraftig byutvikling med fortetting i allerede eksisterende bykjerner.



Komposisjon av høyere bygninger i et sentrumsområdet hvor potensialet for høyere utnyttelse er stort.



Mulig bevegelsesmønster gatenivå

Fokus i sentrum

Både kommunene og SSB har utarbeidet prognoser for befolkningsvekst, og Tønsberg kommune forventer en befolkningsvekst på opp mot 38 % (15 820 nye innbyggere) frem mot 2040. SSB regner med noe lavere befolkningsvekst (11 800 nye innbyggere for samme periode). Om lag halvparten av handelen i Tønsberg foregår i sentrum. Andelen handel i sentrum går ned, mens handel ved Kilen handelspark har økt (i perioden mellom 2008 og 2016). Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk viser at de tre

kommunene Tønsberg, Sandefjord og Larvik står for en betydelig del av (tidligere) Vestfolds totale omsetningsandel.

Foreslått ny bebyggelse vil bidra til å styrke eksisterende sentrum som kommunens tyngdepunkt for handel, og vil samtidig begrense den pågående og uheldige forskyvningen av sentrumsaktiviteter mot Kilen. Handel i sentrum gjøres ofte i kombinasjon med andre ærend, som f.eks. jobb eller reise med kollektivtransport. For å sikre en redusert overordnet bilbruk er det hensiktsmessig å konsentrere handel i tilknytning til øvrige byfunksjoner, slik at terskelen for å la bilen stå er lavere.

Den foreslåtte utbyggingen vil bidra til å gjøre området nord i Tønsberg sentrum mer attraktivt for næringsdrivende, og er plassert i en forlengelse av torggata opp mot busstasjonen/togstasjonen. For at Tønsberg skal være et attraktivt sted for tilflytting er det vesentlig å bygge opp under urbane kvaliteter. Tilrettelegging for nye arbeidsplasser og et bredt tilbud av offentlige og private tjenester er vesentlig for at Tønsberg skal fremstå som attraktiv for nye unge potensielle innbyggere.

Planlagt utbygging tilrettelegger for, og bygger oppunder, et attraktivt sentrum hvor både bedrifter og arbeidstakere ønsker å etablere seg. Det er pr. i dag et dokumentert behov for nye kontorarealer i Tønsberg sentrum.

Tønsberg har allerede en aldrende befolkning, og det forventes også størst befolkningsvekst i gruppen over 67 år frem mot 2040 (ref. RPBA). Etterspørselen av sentrumsnære boliger i tilknytning til infrastruktur og service øker i takt med en aldrende befolkning, og en boligsammensetning som samsvarer med Tønsbergs demografiske sammensetning er viktig. En etablering av sentrumsnære boliger tilpasset eldre vil sikre et økt mangfold og en variert bruk av området, samtidig som eksisterende hus/eneboliger i byens randsone vil frigjøres.

F. Planarbeidets virkning utenfor planområdet

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Planområdets nærhet til servicefunksjoner og gode tilknytning til kollektivtilbudet gjør at nye beboere, arbeidstakere og brukere gis gode alternativer for å kunne prioritere bærekraftig transport. Fortetting i og i tilknytning til allerede eksisterende knutepunkter er en bærekraftig form for utvikling, som samlet sett bidrar til å redusere den overordnede bilbruken. Planforslaget legger ikke opp til utbygging av kulturlandskap/jordbruksområder, eller avskoging. I videre planlegging skal det legges til rette for klimavennlige energiløsninger i ny bebyggelse. Grunnforhold, overvann, trafiksikkerhet, støy og ROS-analyse vurderes i planarbeidet.

Trafikk og støy

Tiltaket ligger delvis innenfor området som påvirkes av trafikkstøy fra Stoltenbergs gate. Tiltak for å ivareta tilfredsstillende grenser for støy ivaretas gjennom bestemmelser i reguleringsprosessen. Bestemmelser skal sikre støynivåer i henhold til gjeldende regelverk. Eventuell støy ved bygging vil kunne tidsbegrenses gjennom reguleringsbestemmelser. Tiltaket er foreløpig planlagt uten egne biloppstillingsplasser og vil ikke medføre økt biltrafikk til området, annet enn noe leveranse av varer o.l. Det skal sikres hensiktsmessige løsninger for sykkelparkering.

Klimatilpasning

Planområdet er ikke ansett som utsatt for ras- og skredfare mtp snø, stein eller kvikkleire. Det ligger ikke i aktsomhetszone for flom eller stormflo. Valg av materialer og tekniske løsninger skal vurderes i henhold til den nye bebyggelsen overordnede miljømessige ytelse. Risiko- og sårbarhetsanalyse vil utarbeides i forbindelse med regulering.

Infrastruktur og overvannshåndtering

Planområdet ligger i direkte nærhet til kollektivknutepunkter med buss og tog. Dagens busstasjon er plassert i tilliggende bygning. Start-holdeplass for sentrum er planlagt flyttet til Møllegaten ved Farmandstorget, bare 80 m unna. Tønsberg jernbanestasjon ligger to kvartal, bare i overkant av 200 m, nord for planområde. Området er i nærheten av både barnehager, skoler, servicefunksjoner og Sykehuset i Vestfold.

Terrenget i planområdet heller mot sør og øst, og det anses ikke å være i særlig risiko knyttet til overvannsproblematikk. Dialog med kommunens tekniske avdeling angående løsninger for overvannshåndtering og påkobling på VA-nett er ønskelig i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Sosial infrastruktur

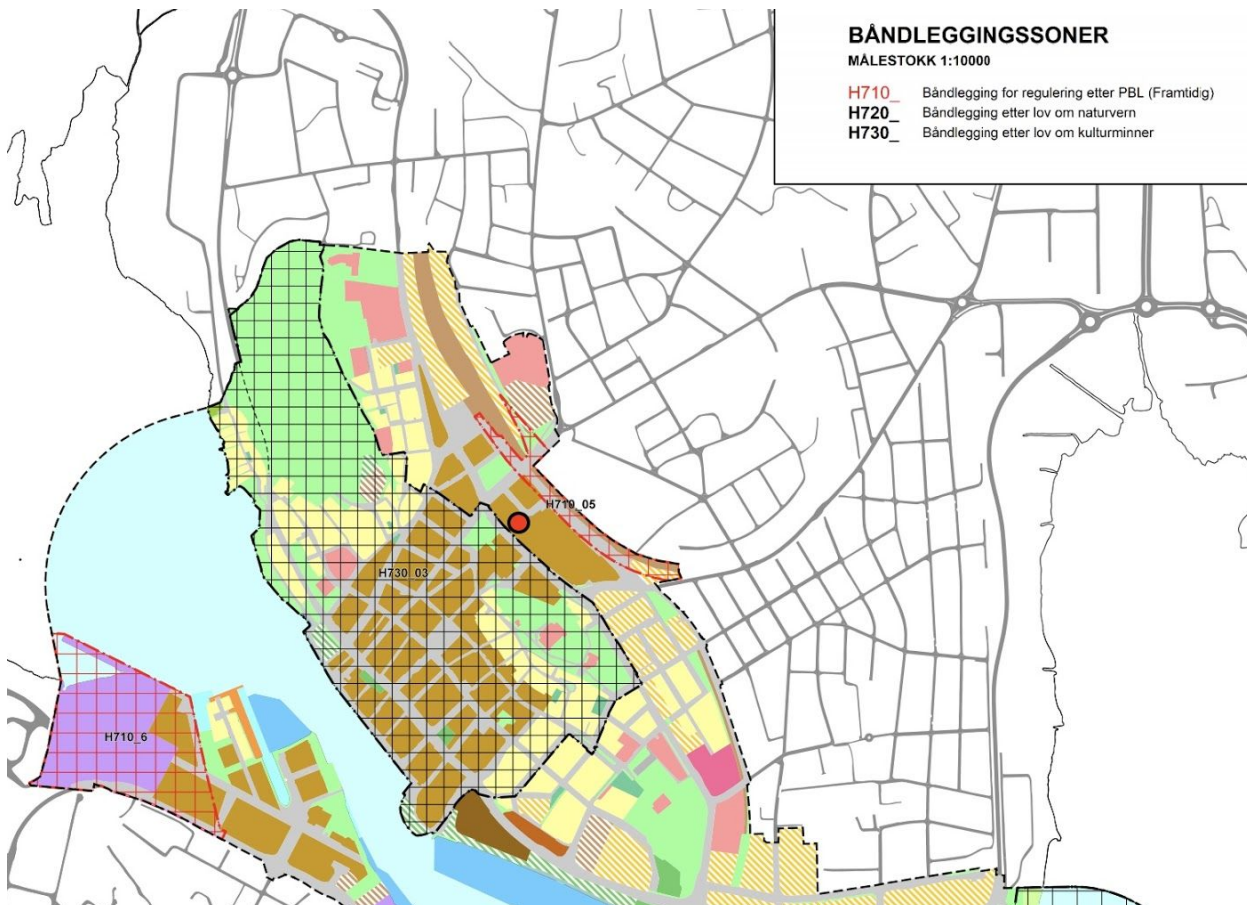
Utviklingen av planområdet vil styrke Tønsberg sentrum som både handels- og sosialt sentrum i Tønsberg, og vil styrke kontaktflaten til en allerede viktig sosial arena med nye koblinger mot gateplan. En bedret logistikk i Farmandstredet vil gjøre både bygget og området rundt mer oversiktlig og brukervennlig for besøkende, da Farmandstredet står i et knutepunkt. Ønsket utbygging er i tråd med overordnede føringer om fortetting i nærhet til offentlige tilbud, og vil kunne bidra til å forhindre en videre forflytning av sentrumsfunksjoner mot Kilen.

Friluftsliv

Planområdet i seg selv benyttes ikke til friluftsliv, men ligger i nærheten til friområder i sentrum, og ca 450 m fra fjorden. Ny bebyggelse i planområdet vil kunne fungere som et ledd i eventuell utfart med tog/buss til friområder rundt Tønsbergområdet.

Kulturverdier

Stoltenbergs gate 6 er registrert i SEFRAK-registeret med gul trekant (ikke meldepliktig) ettersom bygningen er fra første kvartal av 1900-tallet. Det er ingen fredete bygninger eller verneverdig trehusbebyggelse i eller inntil planområdet, og foreslått planavgrensning ligger utenfor sentrums hensynssone for kulturminner. Rød prikk viser planområdet:



Stoltenbergs gate 6 er ikke registrert som verneverdig, men oppført i SEFRAK-registeret, da bygningen er fra tidlig 1900-tallet. Bygningen står isolert i et parkeringsareale.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser. Planforslaget legger opp til grønne arealer på tak i forbindelse med boligbebyggelsen, og det skal etableres arealer for lek og aktivitet. Tønsberg Ungdomsråd vil bli informert og gis anledning til å uttale seg gjennom planprosessen.

G. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tilpasning til en fremtidig kontekst med høyere utnyttelse og urbane kvaliteter, og en god kobling til eksisterende bebyggelse har vært styrende i utformingen av forslaget volum. Gateløpet langs Stoltenbergs gate vil defineres tydeligere med foreslått bebyggelse og tilliggende nytt offentlig bygg.

Området øverst i sentrum ved Byfogdløkka og Farmandstorget er preget av variert bebyggelse. I området finner en alt fra eldre bebyggelse i tre og tegl fra starten av 1900-tallet, tegl-bebyggelse fra tidlig 70-tall og sent 80-tallet i Farmandstredets to deler (inkludert "Kremmerhuset"), til nyoppført Rådhus-fløy ved kommunehuset, også planlagt med tegl-fasade. Planlagt nytt offentlig bygg i 10 etasjer i tilknytning til Tønsberg Rådhus, er også planlagt med fasade i tegl og glass.

Utforming, farge- og materialvalg skal godkjennes av det faste utvalget for bygge- og arealplansaker, og sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Det tas utgangspunkt i eksisterende materialer og fargepalett i området, med ønske om å bruke tradisjonelle kvaliteter i moderne drakt. Det foreslås å lage en regulær fasade med tradisjonell inndeling som skal fremstå som dempet og rolig.

Ny tiltenkt offentlig høyhusbebyggelse mot Farmandstorget vil ikke bli stående isolert i Tønsbergs "skyline". Ikke langt unna ligger "Kremmerhuset". "Kremmerhuset"-bygningen, Tønsbergs nåværende høyeste bygning, er en etablert silhuett i landskapet, og har vært det siden tidlig 70-tallet. "Kremmerhuset" er for tiden i en transformasjonsfase fra å fungere som kontorer over Farmandstredet til å bli boliger i sentrum, "Kremmerhuset Panorama". Prosjektet har fått noe kritikk for å fjerne viktige kontorarealer i en svært sentral område. Foreslått bebyggelse vil bidra med en hensiktsmessig andel kontorarealer, og som del områdets fremtidige bymessige silhuett.

Sammen med planlagt ny offentlig bygning og "Kremmerhuset Panorama", vil foreslått ny bebyggelse danne en komposisjon av tre høyere bygninger nord i sentrum. Sammen sørger prosjektene for et tilskudd av både gode sentrumsboliger og nye kontorarealer på en svært sentral plassering, uten å gå på kompromiss med sentrums viktige historiske bebyggelse.



Planlagt ny offentlig bygning i tilknytning til Tønsberg Rådhus.



“Kremmerhuset”- bygningen slik den har stått siden 1971 til høyre, og med fasadeoppgradering ifb. med transformasjonen til nye leiligheter, til venstre.

Områdene rundt Byfogdløkka er preget av stort sett eksponerte eller pussede teglsteinsfasader i rødbrun, orange eller lys, grå-beige eller kremfarge. Foreslått ny bebyggelse er foreløpig ikke utformet i detalj, men intensjonen er å følge opp kvalitetene i eksisterende og planlagt bebyggelse, både i fargepalett og fasadeinndeling. Det er spesielt viktig at det nye foreslåtte tilbygget ved Farmandstredet får en god estetisk relasjon til foreslått nytt offentlig bygg og nye "Kremmerhuset" etter transformasjonen av, slik at sammenstillingen av de tre høyhusene blir god.

Referansebilder for for-prosjekteringsfasen under viser intensjonen i hvordan foreslått ny bebyggelse er tiltenkt:



Gigon-Guyer, Löwenbräu-Areal, Zurich



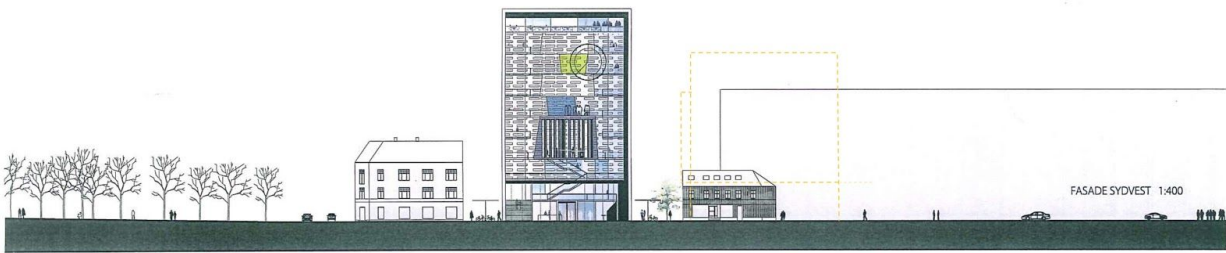
Blue 714, Monheim



Stallan-Brand, 60 Bath Street, Glasgow

De nye fasadene skal gis et moderne og tidløst uttrykk, med et mål om at bebyggelsen skal fremstå med et balansert og dempet uttrykk mot omgivelsene. En regulær og tidsriktig utforming av fasadene skal sikre at den ønskede bebyggelsen ikke blir stående i visuell konkurranse med det prosjekterte offentlige bygget/rådhuset. "Farmandsporten" skal fremstå som arkitektonisk underordnet det fremtidige offentlige bygget.

Ca. omfang av planlagt tilbygg på Farmandstredet opp mot planlagt nytt offentlig bygg/rådhus er skissert under. Det nye tilbygget blir liggende to etasjer lavere enn det offentlige bygget, og bidrar dermed til å skape en opptrapping mot bebyggelsens høyeste punkt i området.



Ca omfang av tilbygget på Farmandstredet

Høy bebyggelse i dette området er allerede akseptert av kommunen, og i forbindelse med planleggingen av det nye offentlige bygget/Rådhuset ble det utarbeidet en sol-/skyggeanalyse som viser skyggeforld ved sommersolhverv.

Høyere utnyttelse har relativt sett mindre negativ påvirkning på omgivelser i dette området, enn om det legges andre steder i den historiske sentrumskjernen.



Tonsberg Rådhus Sol-/ skyggediagram for 21.juni kl 1200, 1400, 1600, 1800 1:1000 30.06.09 Reulf Ramstad Arkitekter AS Ola Roald as Arkitektur

H. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet er regulert gjennom Kommunedelplan for Tønsberg sentrum - Byplan (PlanID 0704 90019), vedtatt 22.05.2019, hvor området er satt som "Sentrumsformål". Kommunedelplanens bestemmelser §2.2 beskriver områder avsatt til sentrumsformål til å innbefatte:

"Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. (...) Områder for sentrumsformål skal ha funksjonsblanding for å sikre variasjon."

Det påpekes også at kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstruktur, og at store deler av sentrumsbebyggelse skal avsette 1. etasje til publikumsrettet virksomhet (området hvor dette gjelder er vist med kart i Kommunedelplanens bestemmelser).

(...) Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Alle forretninger og kjøpesentra skal henvende seg mot tilliggende gater/byrom og ha publikumsadkomst fra disse. Lukkede fasader (herunder tett folierte vindusflater) mot tilliggende gater er ikke tillatt. (...)"

Kommunedelplanen vedtatt i 2019 overgår tidligere reguleringsplan for området, Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og Nav-Senter (Plan nr. 0704 61249), først vedtatt i 2010, og så vedtatt revidert i 2015. Området hvor ny bebyggelse er planlagt er gjennom Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og Nav-Senter regulert til torg og kombinerte formål - Kjøpesenter/Kontor.

Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og Nav-Senter la grunnlaget for samlingen av offentlige bygninger ved Byfogdløkka, som innebar flyttingen/ny-etableringen av Tønsberg Rådhus med tilhørende planlagt høyhus. Det nye frittstående offentlige bygget er satt med maks kotehøyde C+53. Arealet sør for dette i reguleringsplanen, felt OT2 og FK, er regulert utelukkende til Forretning/Kontor. Dette området anses med dagens føringer i kommuneplanen til å være et egnet sted for utvikling av også sentrumsnære boliger, og dermed gjenspeiler ikke reguleringsplanen dagens behov for utvikling ved Farmandstredet senter. Planen ble først utarbeidet for ti år siden, og tanker og føringer rundt sentral fortetting med kvalitet har blitt siden blitt tilspisset. Reguleringsplanen for Tønsberg Rådhus og NAV-senter legger ikke grunnlag for tilstrekkelig funksjonsblanding. Dagens inngang til Farmandstredet er ikke dimensjonert for høyhusbebyggelse i direkte tilknytning, og eksisterende eldre våningshus, Stoltenbergs gate 6, vil komme i skyggen av den nye bebyggelsen. Ønsket utvikling gjennom "Farmandsporten" er i samsvar med Kommuneplan og Kommunedelplan-Byplan når det gjelder fortettingsstrategi, i et egnet område i et bysentrum som er preget av verneverdig bebyggelse, og hvor utbyggingspotensialet sentralt kan være utfordrende.

I. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer/grunneiere, gjenboere og berørte parter vil bli informert om planene via nabovarsling.

J. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det er viktig at tilkomst for for brann-, politi- og redningstjeneste ivaretas. Det skal vurderes i oppstartsmøte/planprosess hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, gjennom forebygging med tanke

på risiko og sårbarhet. Her også hvilke andre temaer som eventuelt bør utredes. ROS-analyse utarbeides i forbindelse med regulering.

K. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Tønsberg Kommune
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Statens Vegvesen
- Vesar - Vestfold Avfall og Ressurs AS
- Tønsberg Ungdomsråd
- Telenor

L. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Naboer og grunneiere, Tønsberg Ungdomsråd, samt berørte fagmyndigheter vil bli informert om planene.

M. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

På bakgrunn av at forslaget i stor grad samsvarer med intensjoner i reguleringsplanen for Rådhus og NAV-Senter, samt føringer i kommunedelplan og regional planstrategi, er det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §12-10, første ledd, jf §4.2 med tilhørende forskrift.