

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten - del av gbnr. 1009/323 - planID 3803 20220216 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	19.12.2022	PS	254/22
Kommunestyret	01.02.2023	PS	004/23

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten – del av gbnr. 1009/323, planID 3803 20220216, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart
 - Planområdet utvides til midten av Stenmalveien.
 - Det innarbeides frisiktsoner ved avkjørsel i Stenmalveien.

2. Bestemmelser

- Koder for formål og bestemmelsesområder rettes i overensstemmelse med plankartet.
- Punkt 2.2 endres med henvisning til riktig hjemmelsgrunnlag.
- Det presiseres i punkt 4.2.2. at beredskapsadkomsten kan justeres langs hele tomtens vestsider.
- Det presiseres i punkt 5.1 at trærnes dryppsoner skal inngjerdes også innenfor det avsatte bygge- og anleggsområdet.
- Det inntas krav om klimagassregnskap i punkt 7.1.1.
- Det inntas minstekrav til solforhold ved Knapløkka barnehage i punkt 7.1.3.

Deler av reguleringsplanen for G/S-vei langs H. Wilhelmsens allé og Stenmalveien (planID 3803 63202 – vedtatt 14.06.1995) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares etter at traseen er avklart i forprosjektet. Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg - 19.12.2022

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten – del av gbnr. 1009/323, planID 3803 20220216, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart
 - Planområdet utvides til midten av Stenmalveien.
 - Det innarbeides frisiktsoner ved avkjørsel i Stenmalveien.

2. Bestemmelser

- Koder for formål og bestemmelsesområder rettes i overensstemmelse med plankartet.
- Punkt 2.2 endres med henvisning til riktig hjemmelsgrunnlag.
- Det presiseres i punkt 4.2.2. at beredskapsadkomsten kan justeres langs hele tomtens vestsida.
- Det presiseres i punkt 5.1 at trærnes dryppsoner skal inngjerdes også innenfor det avsatte bygge- og anleggsområdet.
- Det inntas krav om klimagassregnskap i punkt 7.1.1.
- Det inntas minstekrav til solforhold ved Knapløkka barnehage i punkt 7.1.3.

Deler av reguleringsplanen for G/S-vei langs H. Wilhelmsens allé og Stenmalveien (planID 3803 63202 – vedtatt 14.06.1995) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares etter at traseen er avklart i forprosjektet. Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

19.12.2022 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativt forslag fra Frp og Høyre, foreslått av Nicola Liv Berg, Høyre

Det reguleres inn 20 parkeringsplasser totalt, for å muliggjøre noe gjesteparkering i tillegg til ansattparkering.

Representanten Berg (H) fremmet tilleggsforslag på vegne av H og Frp.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fikk 5 stemmer (H, Frp og Krf) og falt således.

UPB- 254/22 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten – del av gbnr. 1009/323, planID 3803 20220216, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart
 - Planområdet utvides til midten av Stenmalveien.
 - Det innarbeides frisiktsoner ved avkjørsel i Stenmalveien.

2. Bestemmelser

- Koder for formål og bestemmelsesområder rettes i overensstemmelse med plankartet.
- Punkt 2.2 endres med henvisning til riktig hjemmelsgrunnlag.
- Det presiseres i punkt 4.2.2. at beredskapsadkomsten kan justeres langs hele tomtens vestside.
- Det presiseres i punkt 5.1 at trærnes dryppsoner skal inngjerdes også innenfor det avsatte bygge- og anleggsområdet.
- Det inntas krav om klimagassregnskap i punkt 7.1.1.
- Det inntas minstekrav til solforhold ved Knapløkka barnehage i punkt 7.1.3.

Deler av reguleringsplanen for G/S-vei langs H. Wilhelmsens allé og Stenmalveien (planID 3803 63202 – vedtatt 14.06.1995) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares etter at traseen er avklart i forprosjektet. Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

01.02.2023 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Tilleggspunkt Fellesforslag FrP og H, foreslått av Frank Pedersen, Høyre

Det reguleres inn 20 parkeringsplasser totalt, for å muliggjøre noe gjesteparkering i tillegg til ansattparkering.

Tilleggspunkt Krf, foreslått av Stine Næss Askjer, Kristelig Folkeparti

Parkeringsdekningen optimaliseres innenfor det arealet som er tilgjengelig per idag, med en målsetning om inntil 10 parkeringsplasser for besøkende. Løsninger som ikke innfrir målsettingen skal begrunnes.

Tillegg til forrige punkt, foreslått av Stine Næss Askjer, Kristelig Folkeparti

Endelig parkeringsløsning belyses og avgjøres i forbindelse med byggesak.

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

Pedersens tilleggsforslag fikk 20 stemmer (H, Frp, R, Jill Eirin Undem (Uavh)) og falt.

Askjers tilleggsforslag ble vedtatt mot 22 stemmer (Ap, Mdg, Sv, V).

Askjers tillegg til eget forslag ble ikke votert over, da det ble fremmet etter at debatten var avsluttet.

Punktet legges ved som en protokolltilførsel.

KST- 004/23 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten – del av gbnr. 1009/323, planID 3803 20220216, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart
 - Planområdet utvides til midten av Stenmalveien.
 - Det innarbeides frisktsoner ved avkjørsel i Stenmalveien.

2. Bestemmelser

- Koder for formål og bestemmelsesområder rettes i overensstemmelse med plankartet.
- Punkt 2.2 endres med henvisning til riktig hjemmelsgrunnlag.
- Det presiseres i punkt 4.2.2. at beredskapsadkomsten kan justeres langs hele tomtens vestsida.
- Det presiseres i punkt 5.1 at trærnes dryppsoner skal inngjerdes også innenfor det avsatte bygge- og anleggsområdet.
- Det inntas krav om klimagassregnskap i punkt 7.1.1.
- Det inntas minstekrav til solforhold ved Knapløkka barnehage i punkt 7.1.3.

Deler av reguleringsplanen for G/S-vei langs H. Wilhelmsens allé og Stenmalveien (planID 3803 63202 – vedtatt 14.06.1995) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares etter at traseen er avklart i forprosjektet. Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

Parkeringsdekningen optimaliseres innenfor det arealet som er tilgjengelig per idag, med en målsetning om inntil 10 parkeringsplasser for besøkende. Løsninger som ikke innfrir målsettingen skal begrunnes.

Protokolltilførsel fremmet av Stine Næss Askjer (Krf):

Endelig parkeringsløsning belyses og avgjøres i forbindelse med byggesak.

1. Sammendrag:

Statsbygg fremmer forslag om reguleringsplan for Bjørn Farmann-tomten. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av tinghus med tilhørende uteområde og anleggsområde, sette av areal til fremtidig utvidelse av gang- og sykkelvei langs Stenmalveien og sikre parken og trærne mot skader.

Ved behandling av planinitiativet stilte utvalget seg positiv til at detaljutforming av bygningen og uteområdene avklares i etterfølgende konkurranse om løsningsforslag, og avgjøres endelig i byggesaken. Det ble imidlertid forutsatt at reguleringsplanen setter bestemte grenser for plassering og høyde, og at den avklarer overordnet arealbruk på uteområdene, veiarealer og øvrige arealer innenfor planområdet.

Ved 1. gangsbehandlingen endret utvalget kravene til sykkelparkering og overvannshåndtering. For øvrig ble reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med Statsbygg sitt forslag.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.09.2022 til 11.11.2021. Det kom inn 7 uttalelser. Uttalelsene dreide seg i hovedsak om risiko- og sårbarhet, naturmangfold, jernbaneinteresser, konsekvenser for barn og unge, trafiksikkerhet, mobilitet, klima og nabointeresser.

Kommunedirektøren foreslår enkelte endringer i reguleringsplanen for å imøtekomme høringsuttalelsene. Planområdet foreslås utvidet til midten av Stenmalveien, slik at planen dekker arealet som er nødvendig for en fremtidig justering av gang- og sykkelveien. Frisiktsoner ved avkjørselen i Stenmalveien bør innarbeides i plankartet.

Videre foreslår kommunedirektøren at det tas inn nye reguleringsbestemmelser med krav om klimagassregnskap og solforhold på Knapløkka barnehage. Enkelte bestemmelser bør også rettes og justeres noe.

Kommunedirektøren har forståelse for belastningen for omgivelsene ved samtidig utbygging av jernbanestasjonen og tinghuset, og særlig for boligene som blir liggende inntil anleggsveiene. Dette må imidlertid veies mot andre tungtveiende hensyn, blant annet til trafikkavvikling og trafiksikkerhet i Stenmalveien. Disse forholdene avklares imidlertid ikke i reguleringsplanen, men vil bli belyst i anleggsplanen og avgjort av utvalget i byggesaken.

For øvrig mener kommunedirektøren at påpekte hensyn i høringsuttalelsene er ivaretatt i planforslaget eller tilgrensende regelverk. Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Plankart revidert til 2. gangsbehandling

Eierform-kart revidert til 2. gangsbehandling

Reguleringsbestemmelser revidert til 2. gangsbehandling

Planbeskrivelse

Illustrasjoner med sol- skyggediagrammer

Landskapsplan

Jussi Flemming Bioern 11.11.2022

Turid Margrethe Beckstrøm 11.11.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune 11.11.2022

NVE 10.11.2022

Bane Nor 09.11.2022

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 08.11.2022

Lede AS 01.11.2022

Turid Margrethe Beckstrøm 12.10.2022

1. gangsbehandling

Behandling av planinitiativ

3. Innledning – hva saken gjelder:

Saksfremlegget fra 1. gangsbehandlingen med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

Saksfremlegget til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader, forslag til løsninger og videre behandling.

4. Kortversjon fra 1.gangsbehandling

«Planforslaget åpner for høyder inntil kote 40, noe som tilsvarer ca. 4 etasjer. Dette er over høyeste punkt på boligkvartalet Midtløkken, men under Stasjonen/Egenesgården. Høyden vil i praksis begrenses av maksimalt tillatt bruksareal, som er satt til 6 000 m² BRA. Det samlede volumet på bygget blir dermed betydelig mindre enn de ytre grensene tillater, men de romslige grensene gir fleksibilitet for plassering av bygningsdeler i horisontal- og vertikalplanet til konkurransen om løsningsforslag som etterfølger plansaken.

Etter kommunedirektørens vurdering legger planforslaget til rette for prosjektering av et tidløst, representativt bygg med gode visuelle kvaliteter, men uten at det legges føringer for et bestemt formspråk eller gis andre uhensiktsmessige begrensninger for løsningsforslagene. Bestemmelsene gir dessuten hjemmelsgrunnlag for en vurdering av visuelle kvaliteter i byggesaken.

Planforslaget har relativt god parkeringsdekning for ansatte, men ingen plasser for alminnelig besøksparkering. Kommunedirektøren mener at dette er i tråd med Byplanens og parkeringsstrategiens målsetting om å erstatte parkeringsplasser på hver enkelt tomt med parkeringsplasser i kommunale fellesanlegg. Området er dessuten plassert ved flere innfartsårer i hovednettet for sykkel, og det har svært gode gangforbindelser til sentrum, store boligområder og trafikknutepunkt. Kommunedirektøren mener derfor at foreslått parkeringsdekning er tilfredsstillende.

Plassering av bygningen i dette området og lav parkeringsdekning reduserer klimautslipp, og relevante krav til overvannshåndtering setter gode rammer for klimatilpasning. Prosjektet har dessuten en klimaambisjon som går ut over kravene det er mulig å sikre i reguleringsplanen.

Etter kommunedirektørens vurdering er planforslaget i tråd med overordnede føringer, og det har gode planfaglige kvaliteter. Mindre justeringer kan eventuelt belyses etter offentlig ettersyn og innarbeides før planen vedtas. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn uten endringer.»

5. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven §§ 12–10, 12-11 og 12-12 - behandling og vedtak av reguleringsplan.

6. Politisk behandling

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i UPB den 23.09.2022 i sak nr. 171/22 med følgende vedtak:

«Forslag til detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten (del av gnr/bnr. 1009/323) datert 20.06.2022 (planID 3803 20220216), legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanen for G/S-vei langs H. Wilhelmsens allé og Stenmalveien (planID 63202 - vedtatt 14.06.1995) bli opphevet.

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares før planen vedtas. Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

Følgende legges inn i reguleringsbestemmelsene:

§ 2.4 Overvannshåndtering

Planen skal utarbeides i samsvar med kommunens overvannsveileder del 3 og andre kommunale normaler, og den skal godkjennes av avdeling for kommunalteknikk.

Alternativ til tredje punkt under 2.5 parkering:

... minst 60 sykkelparkeringsplasser ...»

1. Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.09.2022 til 11.11.2022. Det kom inn 7 uttalelser.

Myndigheter

1. Lede 01.11.2022

- Opplyser at det er nettstasjoner innenfor planområdet som det må tas hensyn til.
- For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til én eller flere nye nettstasjoner.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Oppføring av nettstasjon som er knyttet til tinghusformålet skal etter kommunedirektørens vurdering ikke vises som eget arealformål som energianlegg eller lignende. Adkomst, avstand og tekniske krav til nettstasjoner reguleres i energilovgivningen og byggteknisk forskrift. Reguleringsbestemmelsene punkt 4.1.1.3 krever dessuten at transformatorstasjonen gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene. Dette gir et tilfredsstillende styringsgrunnlag ved utbyggingen, både for eksisterende og eventuelle nye transformatorstasjoner.*

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 08.11.2022

- Peker på uoverstemmelser mellom plankart og reguleringsbestemmelser.
- Anbefaler at geoteknisk fagkyndig følger gjennomføringen av byggeprosjektet.
- Ber kommunen vurdere om det er risikomomenter i ROS-analysen som bør markeres som hensynssone i plankartet.
- Minner om de svært sterke naturmangfoldhensynene som gjør seg gjeldende i parkområdet. Er bekymret for at det er satt av areal til midlertidig bygge- og anleggsområde og gang- og sykkelvei gjennom parken, og til annen veggrunn langs Stenmalveien. Dette øker risikoen for skade på trærne med rotsystemer. Anbefaler at det presiseres i reguleringsbestemmelsene punkt 5.1 at trærnes dryppsoner skal inngjerdes også innenfor det avsatte bygge- og anleggsområdet.
- Peker på at et nedbørsfelt på ca. 2,6 daa overfor tingshuset vil lede overvann inn på byggeområdet og videre ned mot jernbanen.
- Minner om at alle områder med kjent eller mistenkt forurensset grunn skal registreres i Miljødirektoratets fagsystem.
- Anbefaler at reguleringsbestemmelsene punkt 2.2 henviser til pbl. § 12-7 nr. 3.
- Oppfordrer tiltakshaver om å opprette kontakt med den lokale gravplassmyndigheten, for å unngå konflikt mellom anleggsarbeidene og gravferdsseremonier.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Uoverstemmelser mellom plankart og reguleringsbestemmelser er rettet i vedlagte plandokumenter.*
- *Ansvarsdekning i byggesaken er regulert i saksbehandlingsforskriften, og det er ikke hensiktsmessig med overlappende regler om dette i reguleringsplanen. Anbefaling om bruk av geoteknisk fagkyndig i gjennomføringsfasen er imidlertid formidlet til forslagsstiller.*
- *Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke avdekket risiko eller sårbarhet som gjør det nødvendig med ytterligere hensynssoner.*
- *Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsbestemmelsene punkt 2.2 og 5.1 og endres i samsvar med Statsforvalterens forslag.*
- *Det er ikke aktuelt å kreve infiltrasjon eller fordrøyning på tingshuset av overvann fra andre eiendommer, men det må tas hensyn til flomveier ved plassering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene punkt 2.4, 7.1.2 og 7.1.4. Kommunedirektøren ser ikke behov for å synliggjøre denne risikoen i en hensynssone.*
- *Oppfordringen om å registrere forurensset grunn og ta kontakt med gravferdsmyndigheten er formidlet til forslagsstiller.*

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 10.11.2022

- Viser til at områdestabilitet og overvannshåndtering er utredet og sikret i henhold til relevante veiledere.
- Minner om kommunens ansvar for flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Tas til orientering.*

4. Bane Nor SF 09.11.2022

- Det er positivt med lokalisering av arbeidsplasser og publikumsrettede virksomheter sentralt i bysentrum nært kollektivtilbud.
- Forslått beredskapsadkomst mot vest samsvarer ikke med formålet i den tilgrensende planen for jernbanestasjonen. Hvis Bane Nors bruk av dette arealet endres, kan

beredskapsadkomsten påvirkes.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Beredskapsadkomsten skal bare brukes i nødsituasjoner og lignende spesielle tilfeller, og kommunedirektøren legger til grunn at en da kan kjøre Burmaveien nordover eller sørover og ut på bilveien. Burmaveien er offentlig regulert gangvei, og den kan ikke fjernes eller endres uten en reguleringsprosess, der det også må tas hensyn til tinghusets beredskapsadkomst. Reguleringsbestemmelsene punkt 4.2.2 åpner dessuten for å justere adkomsten etter terrengforholdene, og plasseringen kan dermed tilpasses eventuelle behov for endringer på Bane Nors eiendom. Etter kommunedirektørens vurdering vil det likevel være en fordel å presisere at adkomsten kan justeres langs hele tomtens vestsida, både av hensyn til terrengforholdene og jernbaneinteressene. Hvis den eksisterende forbindelsen mellom eiendommen og parkeringsplassen ved jernbanen stenges, kan det bli behov for en mindre endring av reguleringsplanen for stasjonsområdet.*

5. Vestfold og Telemark fylkeskommune 11.11.2022

- Ved utforming av det reelle bygningsvolumet må det tas særlig hensyn til lysforhold på barnehagens utearealer, og dette må forankres bedre i planbestemmelsene §§ 7.1.1 og 7.1.3.
- Ser det som en fordel at planavgrensningen flyttes til midten av Stenmalveien - i samsvar med varsel om oppstart av planarbeidet – slik at fremtidig løsning for gående, syklende og buss kan ses i sammenheng.
- Ber om at frisisiktsoner innarbeides i plankartet.
- Minner om Tønsbergs mål om å redusere klimagassutslippene med 60 % innen 2030, og oppfordrer derfor til å sette høyere klimaambisjoner for utbyggingen. Forslår konkrete klimakrav til byggefasen, klimapositivt design av byrom basert på livsløpsevurdering, byggematerialer (for eksempel tre), fornybare energiløsninger (for eksempel solenergi) og ladepunkter for elbiler og elsykler.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Frisiktsoner bør innarbeides i plankartet i samsvar med fylkeskommunens anbefaling og vegnormalen.*
- *Uttvidelse av planområdet, solforhold ved Knapløgka barnehage og klimakrav vurderes nedenfor.*

Private høringsuttalelser

1. Turid Margrethe Beckstrøm 12.10.2022 og 11.11.2022

- Er bekymret for anleggstrafikken langs Erlandsens gate ved samtidig utbygging av jernbanestasjonen og tinghuset.
- Viser til at Erlandsens gate er overbelastet allerede i dag, og at ytterligere trafikk kan gi skader på veien, rørsystemet og naboeiendommene.
- Mer trafikk vil også gi dårligere trafikksikkerhet.
- Mener at dagens kjøremønster – med enveiskjøring inn Erlandsens gate og utkjøring i Harbitz gate – bør opprettholdes også i anleggsperioden.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Kommunedirektøren har forståelse for belastningen for omgivelsene ved de to store utbyggingene i området, og særlig for boligene som blir liggende inntil anleggsveiene. Dette må imidlertid veies*

mot andre tungtveiende hensyn, blant annet til trafikkavvikling og trafiksikkerhet i Stenmalveien. Disse forholdene vil bli belyst i anleggsplanen og avgjort av utvalget i byggesaken.

2. Jussi Flemming Biørn 11.11.2022

- Er bekymret for både trafikkavviklingen og trafiksikkerheten hvis all anleggstrafikk skal gå via Erlandsens gate.
- Anleggstrafikken vil gi store ulemper med støy, støv og eksos for eiendommene langs gaten.
- Er også bekymret for veidekket, undergrunnen og rør i grunnen.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Uttalelsen inneholder i hovedsak samme opplysninger og synspunkter som uttalelsen fra Turid Margrethe Beckstrøm, som er kommentert overfor.*

8. Kommunedirektørens vurderinger

Her vurderer kommunedirektøren bare endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1. gangsbehandling (se vedlegg).

Utvidelse av planområdet for å dekke areal til gang- og sykkelvei

Som kommunedirektøren påpekte til 1. gangsbehandlingen, kan det bli behov for å utvide og justere gang- og sykkelveien som går gjennom parken og nordover langs Stenmalveien. Stenmalveien er hovedakse for sykkel inn og ut av byen fra nord, og Halvdan Wilhelmsens allé er en viktig akse fra øst. Eksisterende løsning med felles gang- og sykkelfelt og liten kurveradius er ikke i tråd med dagens normaler for gående og syklende.

I interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtrafikk (IKDP) fra 2019 er det anbefalt å utarbeide et forprosjekt som avklarer endelig løsning for myke trafikanter langs Stenmalveien. Det er foreløpig ikke avsatt ressurser til å starte forprosjektet, og traseen for gang- og sykkelveien er derfor ikke avklart ennå.

Etter kommunedirektørens vurdering bør det derfor settes av areal i reguleringsplanen til å utvide og justere gang- og sykkelveien når forprosjektet er gjennomført, men uten at traseen endres nå. Den nye traseen kan da gjennomføres etter en mindre justering av formålsgrensene, sannsynligvis etter reglene for enklere reguleringsprosesser. I praksis innebærer dette at planområdet utvides til midten av Stenmalveien, men at formålene i planen for tinghuset og tilgrensende plan for fylkesveien blir videreført.

Denne planavgrensningen ble varslet ved oppstart av planarbeidene, og utvidelsen berører ingen private hensyn eller offentlige interesser som ikke har vært belyst i plansaken. Kommunedirektøren mener derfor at dette er en endring i planforslaget som kan gjøres uten ny høring og offentlig ettersyn.

Sikring av lysforhold på nabotomt (Knapløkka barnehage)

Sol-/skyggediagrammene viser at utbygging med maksimalt volum vil kaste skygger mot den kommunale flerbruksbygningen, hvor det i dag er både helsetjenester, administrasjon og barnehage. Om sommeren vil skyggen bare berøre bygningens sørside tidlig på dagen, men om vinteren vil også deler av uteområdene for barnehagen være skyggelagt på dagtid. Innenfor denne rammen kan det tillatte bruksarealet plasseres i oppdelte volum som begrenser disse ulempene.

Dette hensynet er delvis sikret i reguleringsbestemmelsene punkt 7.1.3, som stiller krav om dokumentasjon av solforholdene på tilstøtende planområder. Plan- og bygningsloven § 29-4 og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 8 har dessuten enkelte bestemmelser som gir bygningsmyndigheten et visst grunnlag for å redusere byggehøyder av hensyn til solforholdene på bakkeplan. Kommunedirektøren støtter likevel fylkeskommunens oppfordring om å sikre solforholdene bedre i reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren foreslår at normen i retningslinje § 1.11.2 i kommuneplanen inntas i reguleringsbestemmelsene punkt 7.1.3:

«Solforhold

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge illustrasjoner i målestokk 1:250 som dokumenterer virkningen utbyggingen har for solforholdene på tilstøtende områder.

Uteoppholdsarealene på tilgrensende barnehage skal ha direkte sollys på minst 50 % av bakkearealet kl. 15 ved jevndøgn, eller direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minst 5 timer ved jevndøgn.»

Klimakrav

Foreløpig gir plan- og bygningsloven et noe svakt og usikkert hjemmelsgrunnlag for å stille krav i reguleringsplaner som begrenser klimagassutslipp. Klima- og miljødepartementet har i tolkningsuttalelse den 11.10.2021 vurdert at det ikke er hjemmel for å stille krav til fossilfrie eller utslippsfrie byggeplasser. Videre kan det ikke stilles tekniske krav om forhold som reguleres i byggt teknisk forskrift (TEK17), for eksempel om solenergi eller andre energikilder, ut over tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det kan dessuten bare stilles krav «i nødvendig utstrekning», jf. pbl. § 12-7 første setning. Krav om bestemte materialer eller andre løsninger fordrer derfor et sikkert kunnskapsgrunnlag om den samlede miljø- og ressurspåvirkningen av materialbruken. Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke dokumentert at konstruksjoner av tre i alle tilfeller vil gi lavere klimagassutslipp. Staten som forslagsstiller har dessuten et selvstendig ansvar for å ivareta klimahensyn i plansaken, og Statsbygg har gitt uttrykk for høye klimaambisjoner for prosjektet.

Etter reguleringsbestemmelsene punkt 2.5 skal minst 10 % av parkeringsplassene – det vil si én plass – være tilrettelagt for elbil. Dette er i samsvar med byplanen. Kravet til ladepunkter vil bli vurdert ved neste revisjon av byplanen. Det er viktig at kravet ikke bare vurderes som et forholdstall (andelen ladepunkter), men at det ses på ulike kvaliteter ved ladestasjonene som ivaretar reelle behov. Ladestasjonene må ha tilstrekkelig effekt, universelle kontakttyper, god beliggenhet og lignende, slik at parkeringsplassene blir brukt og ikke beslaglegger areal unødvendig. Kommunedirektøren mener at det ikke er grunnlag for å øke kravene til ladestasjoner før dette er utredet nærmere.

Tilsvarende er det viktig at eventuelle krav til ladepunkter for elsykkel tilrettelegger for faktisk bruk. Lading av elsykkel skjer i hovedsak ved at batteriet fjernes fra sykkel og bringes til et ladepunkt hjemme eller på arbeidsplassen. Hvis det skal stilles krav om lading ved

sykkelparkeringen, bør det samtidig sikres at effekt, avstand, skjerming og lignende kvaliteter blir ivarettatt. Dette bør i så fall utredes nærmere og avklares i overordnet plan.

Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at det kan stilles krav om klimagassregnskap. Kommunal- og regionaldepartementet har sendt på høring et forslag om enkelte nasjonale forskriftsendringer som gjelder klimabaserte energikrav til bygg. Departementet foreslår blant annet et obligatorisk krav om klimagassregnskap for boligblokker og yrkesbygninger. I samsvar med begrunnelsen og ordlyden i forslaget, mener kommunedirektøren at det bør innføres en ny reguleringsbestemmelse i punkt 7.1.1:

«Klimaregnskap

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge et klimagassregnskap basert på metoden i NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger eller tilsvarende standard.»

9. Konsekvenser for barn og unge

Konsekvensene for barn og unge ble vurdert til 1. gangsbehandlingen:

«Byggetomten brukes ikke av barn og unge i dag, men utbyggingen vil beslaglegge areal som kunne vært brukt til lekeplass eller andre formål for denne gruppen. Kommunedirektøren vurderer imidlertid dette som lite aktuelt. Parken skal reguleres og videreføres i sin nåværende tilstand og bruk, og den kan få økt bruksverdi ved sammenkoblingen mot byggetomten.

Det er svært viktig at barn med tilknytning til Knapløgka barnehage sikres og skjermes mot trafikkfare og forurensing i anleggsfasen. Etter kommunedirektørens vurdering er dette ivarettatt i reguleringsbestemmelsene kapittel 3, jf. punkt 10.13 nedenfor.»

Overfor har kommunedirektøren dessuten foreslått en endring av bestemmelsene som sikrer gode solforhold ved barnehagen.

Kommunedirektøren mener at planforslaget med dette ivaretar hensynene til barn og unge på en god måte.

10. Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av reguleringen forutsetter kjøp av kommunalt areal, som avklares i egen sak. Kostnader ved eventuell utvidelse og omlegging av gang- og sykkelveien i parken må avklares etter at traseen er avklart i forprosjektet.

Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen ut over dette.

11. Konklusjon

Planen anbefales vedtatt i samsvar med enkelte endringer som fremkommer i

kommunedirektørens innstilling.

12. Videre behandling

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

13. Reguleringsbestemmelser

Kommunedirektørens forslag til endringer/tilføyelser i reguleringsbestemmelsene følger vedlagt.

Tønsberg, 25.11.2022

Egil Johansen
kommunedirektør

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør