

# Kommunedelplan for sentrum – Byplan 2014 – 2026 Planbeskrivelse



Tønsberg kommune



<b>Forord</b>	<b>3</b>
<b>Innledning</b>	<b>4</b>
Overordnede rammer og føringer	5
Planens rettsvirkning	5
Mål for byutvikling i Tønsberg	6
Avgrensning byplanen	6
<b>Fokusområder</b>	<b>7</b>
Bolig	7
Handel, service og næring	10
Byutvikling og forretning	13
Grønnstruktur	18
Historisk sentrum	23
Trafikk, parkering og tilgjengelighet	26
Kultur, idrett og frivillighet	29
Folkehelse og levekår	30
Sosial infrastruktur	32
Miljø og samfunnssikkerhet	33
Konseptvalgutredning (KVU) for jernbanen og Bypakke Tønsbergregionen	36
Samlet konsekvensvurdering av planen	37

# Forord

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-12, 11-13 og 4-1 ble det varslet oppstart av arbeid med kommuneplanens arealdel og byplan 2014-2026 jf. bystyrets vedtak i sak 014/13.

Det ble utarbeidet et felles planprogram for kommuneplanens arealdel og byplan. Konsekvensutredning for de enkelte arealinnspill samt ROS-analyse er utført felles for de to planene. Ulike fokusområder og utredningsbehov for planene har medført ulik fremdrift. Arealdelen og byplanen er utarbeidet som to selvstendige planer med separate politiske behandlinger.

Kommunedelplan for Tønsberg sentrum, byplanen, angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Byplanen omfatter plankart, bestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. Planbeskrivelsen er en forklarende og utdypende tekstdel som hører til plankart og bestemmelser med retningslinjer.

Det er gjennomført to omfattende mulighetsstudier for å få innspill til hvordan byen kan fortettes og transformeres til det beste for byens brukere, Mulighetsstudie for Nedre Langgate og Mulighetsstudie for Kanalen. Fylkesmannen i Vestfold har bidratt med 750 000 kroner og Vestfold Fylkeskommune 100 000 kroner til Mulighetsstudie for Nedre Langgate. Tønsberg kommune takker for økonomisk støtte og bidrag til dette arbeidet.

Byplanen har satt medvirkning i høysetet gjennom en åpen, tilgjengelig og inkluderende planprosess. Tønsberg kommune takker alle for gode innspill og bidrag underveis i prosessen.

Byplanen behandles i samtlige råd og utvalg før den går videre til Utvalg for finans, plan og næring 02.03.2015 og Bystyret den 11.03.2015. Planen skal deretter sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker. Det vil bli avholdt minst ett åpent møte i høringsperioden.

I henhold til fremdriftsplanen skal byplanen vedtas i september 2015.



Vi har oppfordret folk til å ta bilder av hva de er opptatt av i byen vår, og merke dem med #mittønsberg på Instagram. Bildene i dette dokumentet er hentet fra Instagram. Takk til Tom Backe, Hanne Munkelien, Suzy Haugan og øvrige bidragsytere for fantastiske bilder!

# Innledning

## **“Styrke Tønsberg sentrum som bo- og oppvekstmiljø, nærings- handels- og kultursentrum.”**

Denne visjonen fra planprogrammet er sammen med føringer fra kommuneplanens samfunnsdel lagt til grunn for arbeidet med byplanen. Planarbeidet svarer på behovet for en overordnet plan for å oppnå en helhetlig og styrt utvikling av byområdet slik det fremkommer av planstrategi for Tønsberg kommune 2012- 2015.

Planarbeidet har hatt fokus på hvordan kommunen best mulig kan legge til rette for den forventede befolkningsveksten gjennom fortetting og transformasjon. Ivaretagelse av det historiske sentrum, etablering av sammenhengende grønne og blå akser, redusert biltrafikk og parkering i sentrum, samt å bygge opp om byens handelssentrum har vært viktige fokusområder. Gode bomiljøer, flere arbeidsplasser og mer aktivitet i sentrum er viktige mål.

En av de sentrale føringene for Tønsberg kommune er å jobbe for økt lokaldemokrati. Det har derfor vært viktig å ha en åpen, tilgjengelig og inkluderende planprosess - både internt i organisasjonen, med politikerne og i kommunesamfunnet forøvrig. Det har blitt arrangert nærmiljømøter i hele kommunen og kommunen har etterlyst og fått inn mange innspill - både mer generelle innspill og konkrete innspill knyttet til fremtidig arealbruk.

Satellitt byutvikling, en arbeidsgruppe under Tønsberg by- og næringsforum, har vært medvirkende i byplanprosessen. Gruppen er sammensatt av representanter fra fagmiljø, utbyggermiljø, interesseforeninger og kommuneadministrasjonen. Nedlagt arbeid resulterte i et forslag til målsetninger for byplanarbeidet.

Politikere, grunneiere og interesseorganisasjoner har blitt invitert med i arbeid og evaluering av de to mulighetsstudiene som er utført i planarbeidet. Det er i tillegg utført brukermedvirkning blant barn og unge. Dette omtales ytterligere i planbeskrivelsen.

Det er utført en konsekvensutredning av de enkelte arealinnspill (vedlegg 4) med tilhørende risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (vedlegg 5). I ROS-analysen er alle ROS-temaene vurdert ut fra eksisterende kunnskap. Dette anses som tilstrekkelig på kommuneplannivå, men når områdene skal reguleres og bebygges, må det vurderes om det er behov for ytterligere risikoanalyser. Det er utarbeidet to temakart for ROS-temaene: a) Støy, b) Havnivåstigning/stormflo, flom, kvikkleire, forurenset grunn, høyspent og brann- og eksplosjonsfare. (vedlegg 7 og 8)

Flere av byplanens bestemmelser samsvarer med kommuneplanens bestemmelser og omtales ikke ytterligere i planbeskrivelsen. Det vises til planbeskrivelsen for kommuneplanens arealdel for konkrete vurderinger av følgende bestemmelser:

- § 1.2 Plankrav (pbl § 11-9, nr 1)
- § 1.4 Utbyggingsavtaler (pbl §11-9 nr 2)
- § 1.5 Samfunnssikkerhet og beredskap (§ 4.3)
- § 1.7 Klima og energi (pbl § 11-9 nr 3)
- § 1.8 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)
- § 1.9 Barn og unges interesser (pbl §11-9 nr 5)
- § 1.12 Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr 5)
- § 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-11)



## Overordnede rammer og føringer

Nasjonale og regionale planer og retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

Nedenfor er det en oversikt over viktige planer og føringer. Listen er ikke uttømmende.

### Nasjonale føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Plan- og bygningsloven

Lov om kulturminner

Naturmangfoldloven

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Statlige planretningslinjer for differensiert

forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlig planretningslinje for klima og

energiplanlegging i kommunene

Nasjonal transportplan

Folkehelseloven

### Regionale føringer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Regional plan for handel og sentrumsutvikling

Fylkesdelplan for kystsonen i Vestfold (vedtatt 06.11.2014)

Fylkesdelplan for bevaring av kulturminner i Vestfold

Regional plan for folkehelse I Vestfold 2011-2014

Bypakke Tønsbergregionen (pågående)

KVU for jernbane (pågående)

### Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026

Kommunal planstrategi 2012 - 2015

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer 2014 -2026

Gjeldende reguleringsplaner

Energi- og klimaplan 2010 - 2020

Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2013 - 2032

## Planens rettsvirkning

Byplanen går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i byplanen.

Innenfor byplanområdet skal byplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 ved eventuell motstrid.

Kommunedelplan for Stensarmen gjelder fortsatt, og der det er motstrid mellom denne og byplanen hva gjelder bestemmelser og formål, går byplanen foran kommunedelplanen.



## Mål for byutvikling i Tønsberg

Tønsberg kommune har gjennom kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14, satt mål for utvikling og vekst i kommunen. Med bakgrunn i disse målene er det gjennom byplanarbeidet definert følgende mål for byutvikling i Tønsberg:

- Tønsberg skal være et attraktivt regionsenter for innbyggere, turister, næringsliv og utviklere – en pulserende kystperle.
- En 24-timers by med attraktive boliger og arbeidsplasser, handel og kultur.
- Bærekraftig utvikling – hvor byakser, grønne lunger og attraktive byrom binder byen sammen og gir tilgjengelighet, gode opplevelser og forskjønning.
- Effektive, trafiksikre og miljøvennlige transportløsninger.
- Fortetting med god bokvalitet, tilgjengelighet for alle og mangfoldig befolknings sammensetning.
- Sikre og styrke tilgjengelighet til byens blå åre - Kanalen.
- Et bymiljø med variasjon og god arkitektonisk kvalitet
- Styrke Tønsbergs identitet gjennom bevaring og nyfortolkning av historien.

Målene er lagt inn som retningslinjer i byplanens bestemmelser.

## Avgrensning byplanen

Planområdet omfatter eksisterende bysentrum inkludert Slottsfjellområdet og de fremtidige transformasjonsområdene Jernbaneområdet, Stensarmen, Findus og Kaldnes. Plangrensen er i hovedsak trukket i grensen mellom de etablerte villaområdene som omkranser byen og den mer bymessig bebyggelsen innenfor.



# Fokusområder

## BOLIG

**“Vi vil ha en by- og tettstedsutforming som fremmer livskvalitet og folkehelse.”**

(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)

### INTRODUKSJON

Det er en overordnet målsetning om økt aktivitet i sentrum. Å øke andel og omfang av boliger i byen anses som den mest direkte og resultatgivende tilgangen for å nå målet. Økt befolkningsgrunnlag i byområdet vil medføre at en større gruppe mennesker vil ha bysenteret som sitt nærmiljø og lokalsenter og med det øke hverdagsaktiviteten og markedsgrunnlaget for lokalfunksjoner. Økt hverdagsaktivitet antas å medføre økt attraktivitet for besøkende og innbyggere i kommunen generelt og gi positive ringvirkninger for aktivitet.

### STATUS

Det er ventet sterk befolkningsvekst i hele Vestfold i de neste 30 årene. Framskrivninger viser en økning på mer enn 70 000 mennesker. En betydelig andel av denne veksten vil skje i de større byene og tettstedene. For Tønsberg sin del, er den årlige veksten beregnet til ca 1,5 % fram mot 2040. Det betyr at innbyggertallet vil øke med ca 19 050 innbyggere frem til 2040 (RPBA-tall). For Tønsberg legges det til grunn et gjennomsnitt på 2 personer pr boenhet, som gir et anslått behov på ca 9500 boenheter.

#### Boligbehov frem til 2040

Av et beregnet behov på 9500 boenheter frem til 2040 vil 2650 boenheter dekkes av allerede regulerte eller igangsatt regulerte boenheter (boligreserve, korrigert desember 2013). Det medfører at 6850 boenheter må planlegges frem til 2040. Disse skal iht. RPBA fordeles 50/50

mellom fortetting/transformasjon og nye boligområder, slik at det blir 3425 boenheter i hver kategori.

Behov til 2040	9500
Boligreserve	2650
Fortetting/transformasjon	3425
Nye boligområder	3424

#### Boligbehov i planperioden 2014 - 2026

Kommuneplanens arealdel anslår et boligbehov på 4740 boenheter i kommende planperiode (2014-2026). Frem til 2026 legges det til grunn at 60 % av boligreserven (allerede regulerte eller igangsatt regulerte boliger) vil bli bygd ut. Det medfører at 3150 boenheter må realiseres frem til 2026. Arealdelen fastsetter videre at halvparten av disse boenhetene, 1575 stk., skal løses gjennom fortetting og transformasjon innenfor byplanområdet. Dette utgjør ca. 130 boenheter årlig.

Tabellen under viser samlet boligbehov og andel som skal løses innenfor byplanområdet.

Behov til 2026	Samlet	Andel sentrum
Boligreserve	1590	640
Fortetting/transformasjon	1575	1575
Nye boligområder	1575	-
Sum	4740	2215

## METODE OG STRATEGI

Fortetningspotensialet innenfor byplanområdet er stort. Gjennom mulighetsstudiet for Kanalen ble det beregnet et fortetningspotensial på ca. 5000 boenheter i de potensielle transformasjonsområdene langs med Kanalen (inkludert delen av Kaldnes vest i Nøtterøy kommune). Det er lagt til grunn at områdene utvikles med en kombinasjon av bolig, næring og offentlig/privat tjenesteyting. Utnyttelsesgraden er høy, men avspeiler en tett, middels stor by med gode bokvaliteter. Det presiseres at ved nærmere detaljering, gjennomgang av boligkvaliteter (uteopphold, sol, mm) og bearbeiding av offentlige rom er det rimelig å anta at noe utbyggingsareal vil forsvinne. Utover dette ligger det også et stort potensial for fortetting i sentrumskjernen og på Jernbaneområdet. Med bakgrunn i mulighetsstudiet for Nedre Langgate er det beregnet et potensial på ca 220 boenheter innenfor dette studieområdet.

Beregningene viser at byen har kapasitet til å løse forventet boligbehov i planperioden og på lengre sikt.

Arealinnspillene til byplanen gir oss en indikasjon på hvilke boligprosjekter som kan komme til gjennomføring i kommende planperiode. Med et utgangspunkt på 9,5 boenheter pr daa gir arealinnspillene et potensial på 1567 boenheter. Arealinnspill med antall boenheter vises i vedlegg 6. Antall boenheter pr daa vil variere i de ulike prosjektene avhengig av kombinasjon av formål innefor prosjektet, beliggenhet med mer.

Potensialet på 1567 boenheter samsvarer godt med behovet for planperioden på 1575 boenheter. Båndlegging som følge av Bypakke Tønsbergregionen vil imidlertid legge foreløpige begrensninger på utviklingen i noen av innspillsområdene. Dette er nærmere omtalt på side 36. Kaldnes vest utgjør et potensial på 475 boenheter. Prosjekter i Kanalveien utgjør et potensial på ca 140 boenheter i tillegg til ca 60 boenheter medregnet i boligreserven. Begge områdene båndlegges.

Kommunen legger til grunn at det i tillegg til prosjektene innspilt til kommuneplanen vil komme andre fortetningsprosjekter innenfor nåværende

sentrumsformål, boligformål og kombinert bebyggelses- og anleggsformål i kommende planperiode. Det vurderes derfor at målet på 1575 boenheter er oppnåelig.

*Politisk vedtak ved 1.gangsbehandling om at Kaldnes vest skal forbli avsatt til næringsbebyggelse, i stedet for fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, medfører at anslått potensial på 475 boenheter bortfaller. Boligbehovet vurderes til å kunne løses gjennom fortetting innenfor nåværende sentrumsformål, boligformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål.*

### Utbyggingsrekkefølge

Det pågående arbeidet med Bypakke Tønsbergregionen og KVVU for ny jernbane legger foreløpig begrensninger for utvikling av transformasjonsområdene Stensarmen, Kanalveien, Kaldnes vest, vestlige deler av Kaldnes og Jernbaneområdet. Dette er nærmere omtalt på side 36. Dagens situasjon tilsier at boligutvikling i den neste 4-årsperioden hovedsakelig vil foregå i sentrumskjernen og i områdene langs Kanalen som ikke berøres av det pågående planarbeidet. Kommunen finner det av denne grunn ikke hensiktsmessig å definere utbyggingsrekkefølge på nåværende tidspunkt, men vil ta det opp til ny vurdering når arealavklaringer for ny jernbanetrase og fastlandsforbindelse foreligger.

### Varierte bomiljø og boligtyper

Det skal i alle nye boligprosjekter settes fokus på oppnå en variasjon av boligtyper og størrelser. Byen trenger varierte boligtyper i ulike prisklasser for å tiltrekke et bredt spekter av mennesker i alle aldersgrupper. Kommunen vil ved utbygging av egne tomter vektlegge boliger for unge.

### Uteoppholdsareal

Gode leke- og utearealer sikrer god bokvalitet for alle aldersgrupper. Uteoppholdsareal er viktig i et folkehelseperspektiv for fysisk aktivitet, som sosiale møteplasser og for barns utvikling og læring. Uteoppholdsarealer er også viktig for å skape grønne omgivelser og gi lys og luft i mellom bebyggelsen.

Byplanen setter differensierte krav til de ulike boligtyper for privat og felles uteoppholdsareal. Fellesarealene skal primært ligge på bakkeplan, men det åpnes for bruk av takterrasser /atrium der arealene er begrenset.



I tillegg til privat og felles uteoppholdsareal stilles det krav til etablering av lekeplass. Størrelse og kvalitetskrav til lekeplassen står i forhold til antall boenheter som skal bygges ut. Dersom det finnes tilfredsstillende områdelekeplass og/eller nærmiljøanlegg innenfor gitte avstander, kan kravet fravikes.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål eller ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlig parker og lekeplasser foreslås retningslinjer som sier at kravet til uteoppholdsareal og nærlekeplass kan vurderes redusert. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer eller parker.



#### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.11 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

§ 2.1 punkt 4. Boligbebyggelse

Plankart:

Findusområdet og Lecatomta er avsatt til boligformål.

Flere nye arealer er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, som også omfatter boligformål.

## HANDEL, SERVICE OG NÆRING

***“Vi vil at Tønsberg sentrum skal være regionens ledende handelsby og ha et sentrum der det er attraktivt å drive handel- og servicenæring.”***  
*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Næringsbebyggelse og handel er lik arbeidsplasser og verdiskaping, og innenfor dette området skal Tønsberg styrkes. Kommunen vil jobbe for et bredt tilbud av arbeidsplasser og en vekst i antall arbeidsplasser som minimum samsvarer det behovet befolkningsveksten krever.

### STATUS

#### Arbeidsplasser

Siden 2004 har arbeidsplassdekningen i Tønsberg blitt redusert fra 145 % til 132 %, og i samme periode har netto utpendling økt med 35 %. Ser man Tønsberg, Nøtterøy, Tjøme og Stokke som et felles arbeidsmarked, er arbeidsplassdekningen for disse kommunene samlet 102 %.(1)

Tall fra 2012 viser at ca. 39 % av de sysselsatte i Tønsberg kommune pendler ut av byen og denne tendensen er økende.

Faktorer som kan ha bidratt til svakere arbeidsplassdekning er blant annet at Tønsberg kommune har hatt få ledige næringsarealer å tilby i tillegg til bortfall av stillinger i tradisjonelle industribedrifter og innen handel.

I Tønsberg var det i 2011 0,63 arbeidsplasser per bosatt.(2) Dersom Tønsberg skal ha en vekst i antall arbeidsplasser som minimum samsvarer med det behovet befolkningsveksten krever, vil det i 2040 være behov for drøyt 10 000 nye arbeidsplasser. Å skape disse arbeidsplassene vil kreve et felles løft for næringsutviklingen i regionen. Tønsberg mangler for eksempel større kunnskaps- og kompetansebedrifter, samt teknologi- og innovasjonsbedrifter – særlig i privat sektor. En rapport utarbeidet av CIVITAS anslår at det er et

potensial for mellom 12-1800 arbeidsplasser innen dette segmentet bare på Kaldnes vest området.(3)

#### Næringsområder

Tønsberg kommune må ha tilstrekkelig med næringsarealer både i og utenfor byområdet for å skape og beholde arbeidsplasser.

ABC-prinsippet er lagt til grunn for næringsutvikling i kommunen. Eksisterende og potensielle områder for næringsvirksomhet klassifiseres som A-, B- eller C-områder etter hvor godt tilgjengelige de er med bil, kollektivtransport og for gående og syklist. Virksomheter som tiltrekker mange mennesker ønskes lokalisert i A-områder. Virksomheter med få ansatte eller besøkende og høy avhengighet av bil for godstransport og lignende kanaliseres til C-områdene. I en mellomkategori ligger B-områdene, som kjennetegnes av å være relativt godt tilgjengelige både med kollektiv transport og med bil, og hvor det vil det være gunstig å lokalisere virksomheter som har forholdsvis mange ansatte eller besøkende per arealenhet, men som samtidig er avhengige av en del varetransport, f. eks. møbelvarehus, sykehus og sportsarenaer. Byplanområdet er definert som et A-område.

Innenfor bysentrum ligger det fortsatt noen store tradisjonelle næringsområder igjen; Kaldnes vest, områdene langs Kanalen der Scanrope Parker holder til, samt Findusområdet. For Findus og Kaldnes vest ønsker grunneiere å endre arealformålene med tanke på transformasjon til boliger og andre typer næring enn dagens industri.

---

1 Tall fra SSB 2011.

2 Fra rapporten "Analyse av arealbruk i byområder - arealbruk, arealbehov og potensial for fortetting rundt kollektivknutepunkter i seks norske byer" utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014)

3 Fra rapporten "Bolig- og næringsanalyse Tønsberg og Nøtterøy kommune" utarbeidet av CIVITAS på vegne av AC Nor gruppen som eier Kaldnes Vest og andre sentralt plasserte eiendommer i Tønsberg (2014)

I tillegg må man se på bedre utnyttelse av de eksisterende næringsområdene for her ligger det et uutnyttet potensial. I Tønsberg er det en gjennomsnittlig arbeidsplass tetthet innenfor byområdet på ca. 20 arbeidsplasser per daa. Til sammenligning har Hamar en tilsvarende gjennomsnittlig tetthet på 50 arbeidsplasser per daa, noe som burde kunne oppnås i Tønsberg også. (4)

### Handel

Handel omfatter områder avsatt til forretning, kjøpesenter og sentrumsformål. I dag har vi definerte handelsområder innenfor sentrum og lokalsentrene. I tillegg er det avsatt områder for handel på Kilen.

Mellom 2004 - 2008 hadde Tønsberg 20 % vekst i detaljvareomsetningen. I perioden etter finanskrisen 2008 - 2012 lå veksten på kun 5 %. Det er utvalgsvarer som sport, spill, leker, samt plasskrevende varer innen bygg, elektro- og bildeler (etablering av Biltema) som står for mye av veksten. Kjøpesentrene bidro med 20 % av veksten, mens hele 80 % har skjedd utenfor kjøpesentrene.(5)

I foregående planperiode har det vært stort press på å etablere handel i randsonen til sentrum i strid med vedtatte planer, og enkelttillatelser er gitt gjennom dispensasjoner. En slik utvikling kan bidra til en utarming av sentrum, noe som igjen kan føre til et mindre attraktivt handelssentrum. Et attraktivt handelssentrum er en av forutsetningene for å skape et levende sentrum.

Siste statusrapport fra sentrumsforeningen i Tønsberg (per desember 2014) er at det går godt for butikkene i sentrum og at det er mange som ønsker å etablere seg. Det er økt interesse for nisjebutikker, og butikkene startes ofte i kombinasjon med netthandel.

## **METODE OG STRATEGI**

### Næring/arbeidsplasser

For å lykkes med målsetningen om at Tønsberg skal være regionens ledende handelsby og ha et bredt tilbud av arbeidsplasser avhenger av flere faktorer:

- a) det som skjer i omlandet rundt byen (ellers i kommunen, fylket, regionen)
- b) det som skjer av tiltak i selve byen for å bygge opp om dette.

Gjennom byplanen legger man opp til en utvikling der en del av de tradisjonelle industri- og næringsområdene flyttes ut av de sentrumsnære områdene til nye næringsarealer på utsiden av bysentrum, slik at frigjorte arealer i byområdet kan transformeres. Næringene i byen kan utvikles til arbeidsplassintensive næringer som handel, kontor- og kompetanse i tråd med ABC-prinsippene om rett virksomhet på rett plass. Dette er også næringer som stort sett lar seg kombinere med boliger og andre formål.

Mulighetsstudien for Kanalen har vist følgende potensial for næringsområder (i kombinasjon med andre formål):

Det er i beregningene lagt til grunn en relativ høy

Områdene nord for Kanalen:	120 000 m2 BRA
Områdene sør for Kanalen (inkl. Kaldnes Vest):	165 000 m2 BRA
	285 000 m2 BRA

utnyttelse av de ulike delområdene. Beregningene omfatter ikke hele byplanområdet og ikke alle områdene som inngår i anslaget er foreslått som bebyggelsesområder i byplanen. Beregningene omfatter imidlertid ikke Jernbaneområdet og sentrumskjernen - så slik sett kan en allikevel si at det gir et realistisk bilde av potensialet innenfor byplanområdet.

---

4 Fra rapporten "Analyse av arealbruk i byområder - arealbruk, arealbehov og potensial for foretting rundt kollektivknutepunkter i seks norske byer" utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014)

5 Fra rapporten "Detaljvarehandel i 20 bykommuner" utarbeidet av Transportøkonomisk institutt på vegne av Miljøverndepartementet (2014)

Dersom kommunen setter seg som mål at arbeidsplass tettheten skal opp på nivå med Hamar (50 ansatte per daa) vil det med utgangspunkt i anslaget ovenfor være et potensial for inntil 14 250 arbeidsplasser innenfor byplanområdet.

#### Handel og service

Handel i kombinasjon med attraktive fellesarealer og aktiviteter i byen er nøkkelen til en god by. Det er i arealdelen ikke åpnet opp for utvidelser i noen handelssentra utenfor byplanområdet, noe som skal være med på å bygge opp om bysentrum som det viktigste handelssentra i Tønsberg og omegn.

Området avsatt til sentrumsformål i byplanen er utvidet med et kvartal langs Kanalen v/ brannstasjonen/Ollebukta, basert på at dette området pr i dag har virksomheter som naturlig hører inn under sentrumsformålet.

Det tillates kun etablering av forretninger og kjøpesentre innenfor området avsatt til sentrumsformål. Det åpnes imidlertid opp for at det i de øvrige bydelene kan tillates mindre butikker for å betjene det lokale behovet.

Beverting skal fortrinnsvis lokaliseres i område avsatt til sentrumsformål, men kan også etableres langs Kanalen der beliggenhet er vurdert hensiktsmessig gjennom reguleringsplan.

#### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 2.1 punkt 1. Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

§ 2.1 punkt 2. Sentrumsformål

Plankart:

Ollebukta 2 og 4 avsettes til Sentrumsformål. Findus avsettes til fremtidig boligformål. Flere nye arealer er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, som også omfatter næringsformål.





## BYUTVIKLING OG FORTETTING

*“Vi vil ha et levende, trygt, historisk og miljøvennlig sentrum, som er et samlingssted for Tønsberg og omlandets befolkning.”*

(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)



### INTRODUKSJON

Det er menneskene som bor, arbeider og oppholder seg i byen som gjør den attraktiv. Jo flere mennesker som velger å oppholde seg i byen desto større er grunnlaget for varierte tilbud og opplevelser.

Byen vi utvikler må være attraktiv både som bo- og arbeidssted. Servicetilbud, kulturtilbud og kollektivtilbud er viktige faktorer for trivsel.

Samtidig har både utforming og plassering av bebyggelsen og uteområdene betydning for om folk ønsker å oppholde seg i byen.

Høy tetthet er et av hovedprinsippene for en bærekraftig byutvikling, men en tett by kan fort gå på bekostning av kvalitet. Skal vi utvikle en by med kvalitet, må vi sette av tilstrekkelig areal til grønnstruktur og gode møteplasser. Estetikk, arkitektur, lysforhold, miljø og landskapsvirkning

er viktige faktorer som må vektlegges i planleggingen.

### STATUS

Tønsberg kommune har satt seg et mål om at 50 % av boligutbyggingen skal løses gjennom fortetting og transformasjon innenfor byplanområdet. Samtidig ønsker kommunen å legge til rette for nye arbeidsplasser i samsvar med befolkningsveksten. Tønsberg by har store arealer med lav utnyttelse, og potensialet for fortetting og transformasjon innenfor planområdet er stort.

Bysentrum, spesielt nedre del, er preget av store asfaltere flater som i dag benyttes til parkering. Her ligger et stort potensial for fortetting. Tomtene har stått ubebygde i mange år. En årsak til dette er at det har vært kostbart for grunneiere å bygge pga krav til arkeologiske utgravninger. Riksantikvaren har i de senere år tillatt at nye bygg settes på pæler, noe som medfører at kostnadsnivået på arkeologisk utgraving nå ligger på en tiendedel av det opprinnelige. Hovedårsaken til at det ikke bygges er trolig at grunneierne har god inntjening på parkeringsvirksomheten og ikke finner det lønnsomt å bygge med de bestemmelsene som gjelder i bysentrum i dag.

Områdene langs med Kanalen preges av tidligere og nåværende industri- og havneområder. Noen industrier er i full drift og ønsker å være i Tønsberg, mens andre har signalisert at de ønsker annen lokalisering i nær fremtid. Industrien har i mange år vært viktig for vekst og utvikling i Tønsberg og bidrar i dag til arbeidsplasser og et mangfold i bybildet. Kommunen er derfor opptatt av å legge til rette for at de som er etablert og ønsker å fortsette sin virksomhet i Tønsberg skal få gjøre det.

Stensarmen, Findus og Kaldnes vest er store sentrumsnære arealer, hvor grunneierne har signalisert ønske om endret bruk.

### Stensarmen

I 2012 vedtok kommunen at havnevirksomheten på Stensarmen i hovedsak skulle avvikles. Foruten havneområde består Stensarmen i dag av bilbasert storvarehandel og kontorer. Arealene har potensiale for langt høyere utnyttelse enn dagens bruk og kan løse en betydelig andel av kommunens fremtidige arealbehov knyttet til bolig, næring og offentlig og privat tjenesteyting. Kommunen er største grunneier og er i dialog med festere ang. salg av tomter. Samlet areal nord og syd for Ringveien utgjør ca 227 daa.

### Findus

Eier har signalisert at eksisterende næringsvirksomhet sannsynligvis vil fases ut/relokaliseres utenfor bysentrum i løpet av planperioden, men ønsker ikke å fremskynde en utflytting av nåværende virksomhet før bedriftene selv er klare. Arealet utgjør ca. 50 daa.

### Kaldnes vest

Kaldnes vest er et industriområde hvor det i dag utføres tyngre industri/verftsvirksomhet. Området er totalt på 130 daa hvor av 50 daa ligger i Tønsberg kommune. Grunneier ønsker å transformere området.

### Jernbaneområdet

Det ubebygde området ved jernbanestasjonen utgjør ca 50 daa. Foruten jernbanesporet som går igjennom området disponeres området til parkering for pendlere og lager for Jernbaneverket. Pågående konseptvalgutredning (KVU) for IC-strekningen Oslo - Skien, vil legge føringer for utviklingen av jernbaneområdet. KVUen anbefaler en løsning som innebærer nedsenket stasjon i Tønsberg og en ny nedsenket togtrasé som følger det tidligere "havnesporet" gjennom Tønsberg, under Kanalen og videre over til Nøtterøy. Jernbaneverket starter opp arbeidet med planprogram i løpet av 2015. Det vil gjennom planprogrammet defineres hvilken trase som skal utredes videre. Jernbaneverket anslår at planarbeidet vil pågå frem til 2018. Målet er at ny trase og stasjon skal være etablert innen 2030.

## **METODE**

Planarbeidet er utført for å gi forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i den videre planlegging og utvikling av byen. Hvordan vi skal utnytte de ledige arealene på en best mulig måte for byen har vært et viktig tema. Kommunen har derfor prioritert å gjennomføre to omfattende mulighetsstudier for å få innspill til hvordan byen kan fortettes og transformeres til det beste for byens brukere.

### Mulighetsstudie for Nedre Langgate

Det ble våren 2014 gjennomført et parallelloppdrag hvor tre arkitektkontorer, Dyrvik Arkitekter, Henning Larsen architects og Ola Roald, leverte hvert sitt mulighetsstudie for utvikling i Nedre Langgate. Mulighetsstudiet inngikk som en del av prosjektet "Fortetting i Nedre Langgate" initiert og støttet av Fylkesmannen i Vestfold.

Besvarelsene skulle illustrere muligheter og bergrensninger for det fysiske miljøet og redegjøre for hvordan Tønsbergs kulturhistoriske miljø bør ivaretas. Oppdragsområdet avgrenses av Anders Madsens gate i nordvest, Storgata i nordøst, Klostergata i sørøst og Kanalen i sørvest. Det ble satt ned en evalueringsgruppe bestående av representanter fra grunneierne, politikerne, Riksantikvaren og administrasjonen. Det ble avholdt en midtveispresentasjon og en sluttpresentasjon hvor de tre arkitektteamene presenterte og fikk tilbakemeldinger på sitt arbeid. Evalueringsgruppen hadde utover dette flere evalueringsmøter i etterkant hvor studiene ble grundig gjennomgått. Det var bred enighet om å gå videre med konseptet levert Henning Larsen architects. Grunneierne ønsket imidlertid ikke å stille seg fullt ut bak denne anbefalingen med hovedbegrunnelse om at byplanen blir for detaljert. De ønsker en fleksibel byplan hvor muligheter og begrensninger avklares gjennom reguleringsplan.

## Mulighetsstudie for Kanalen

Dyrvik arkitekter utførte studiet høsten 2014. Oppdragsområdet omfattet Kanalen med tilgrensende områder. Stensarmen, Ollebukta, Findus og Kaldnes vest ble gitt spesielt fokus. Oppgaven var å finne et konsept for fremtidig utvikling av områdene. Det ble gitt følgende føringer:

- Kanalen skal styrkes som rekreativt, kulturelt og kvalitativt område for beboere og besøkende.
- Kanalområdet skal gi varierte og høyt kvalitative arealer og funksjoner som kobler sjø og land sammen.
- Muligheter og begrensninger i delområdene skal vurderes for å synliggjøre kvaliteter og potensial både i seg selv og i forhold til helheten.
- Utvikling av Kanalområdet skal bygge opp om og styrke dagens sentrum som handelsområde.

Det ble gjennom prosessen avholdt en midtveispresentasjon og en sluttpresentasjon hvor Dyrvik arkitekter la frem sitt arbeid. Aktuelle grunneiere, politikere og foreninger ble invitert og gitt mulighet til å komme med spørsmål og tilbakemeldinger.

## **STRATEGI**

### Fortetting i bysentrum - Nedre Langgate

Ny bebyggelse i området skal bygge opp om den opprinnelige historiske bystrukturen hvor de vertikale gatene fra land til sjø var fremtredene. Bygningene skal mot de vertikale gatene ligge inntil gatelegemet for å forsterke gatestrukturen og tydeliggjøre forbindelsen mellom byen og Kanalen. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve de vertikale gatenes historie.

Området har en stor variasjon i bygningstyper og bygningshøyder. Det er et mål å skape dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse. For å oppnå dette, er det avgjørende å ikke fastsette en gitt høyde for samtlige bygg, men sikre et skalaspenn fra den minste til den største bygningen. Skalaspennet oppstår ved å hele tiden avkode nabobyggene og svare med bygninger og mellomrom som

formidler overganger og uttrykk. Det skal fortettes med ulike bygningstypologier i en stedstilpasset kombinasjon for å gjenskape sammenhengen mellom alle tidsaldre. Nye langbygg bindes sammen med de eksisterende i samme skala, takform og uttrykk. Ny kvartalsbebyggelse skal brytes ned i varierende fasadeløp.

Tønsberg kommune har som målsetning at den samlede trafikkbelastning skal reduseres betydelig i Nedre Langgate. Hensynet til gående, syklende og fremføring av kollektivtrafikk skal vektlegges i det videre arbeidet med gatebruksplan. Varelevering og adkomst for beboere og besøkende i området må ivaretas. Det skal søkes å finne alternative ruter for bilister i forbindelse med gjennomkjøring.

Nedre Langgate utformes i utgangspunktet i et nivå med to kjørefelt. I fremtiden når trafikkbelastningen er redusert bør det vurderes å trekke byggeområdene noe ut i Nedre Langgate for å skape variasjon i gateløpet og bidra til mindre plassdannelser langs gaten. Dette grepet vil også kunne fremme utbygging ved å øke utnyttelsesgraden i de enkelte prosjektene.





### Stensarmen

Området er komplekst og utfordrende å planlegge. De mange eiendomsbesittere har varierende behov og tidsperspektiv for utvikling av området. Overordnet infrastruktur er ikke avklart. Det stilles derfor krav om utarbeidelse av en områdeplan. Det vil være helt avgjørende med en tett og god dialog mellom eiendomsbesittere og kommunen i planprosessen. Området avsettes i hovedsak til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Ved Kanalen avsettes et areal til fremtidig offentlig tjenesteyting. I dette området ønsker kommunen å etablere et innendørs bybad med tilhørende bystrand. Mulighet for en etablering av en mindre småbåthavn skal vurderes. Området knyttes opp til en grønn bydelspark. Innenfor parkområdet skal det tilrettelegges for havnevirksomhet i et begrenset omfang. Parkering for besøkende til bybad og bystrand bør ivaretas innenfor arealet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Området skal utvikles med en variasjon i byggehøyder og kvartalsstruktur. Bebyggelsen skal trappes ned mot Kanalen og vurderes i sammenheng med bebyggelsen i Kanalveien. Kanalen er på sitt smaleste i dette området og det må hensyntas.

Inntil ny områdeplan foreligger, skal kommunedelplan for Stensarmen gjelde. Ved eventuell motstrid skal byplanen være gjeldende.

### Findus

Findustomta avsettes til rent boligformål. Med sin beliggenhet inntil den nye byparken i nordvest, eksisterende boligområde i sør og Nøtterøyveien med god kollektivdekning i øst egner området seg svært godt til boligutvikling.

Området må ses i sammenheng med og utnytte de verdier som ligger i Teie hovedgård og området mot Kanalen. Grønndrag vest for området skal videreføres gjennom området opp til Solveien. Området bør pga sin beliggenhet inntil byens grønne åre utvikles med et hagebypreg. Det skal settes fokus på å utvikle et boligområde med varierte boligtyper og størrelser for å oppnå et mangfold blant beboerne. Areal til barnehage skal avsettes ved regulering. Det skal vurderes om deler av den gamle industribebyggelsen, spesielt

bryggeribygningen, kan bevares og innpasses i en fremtidig bebyggelsesstruktur. Det stilles krav om felles planlegging gjennom regulering.

### Kaldnes vest

Området og kaia benyttes i dag til tradisjonell industri og er et av få områder igjen i kommunen med denne type virksomheter. Sett i et langsiktig perspektiv er hensiktsmessigheten av å beholde industrien i byområdet veid opp mot ønsket om å transformere og utvikle området som et regionalt tyngdepunkt for nærings- og arbeidsplassutvikling for arealintensive virksomheter. Rådmannen anbefaler at området avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

*Det ble ved politisk 1.gangsbehandling i bystyret vedtatt at Kaldnes vest avsettes til nåværende næringsbebyggelse.*





## Jernbaneområdet

Samfunnsdelen legger føringer om at planlegging og realisering av området skal prioriteres når strategiske valg for transportløsninger er kjent. Området har en svært sentral beliggenhet med nærhet til bysentrum og byens kollektivknutepunkt for buss og jernbane. Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Høy utnyttelse og en stor andel arbeidsplasser og boliger vil være naturlige føringer for fremtidig utvikling av området. Byplanen stiller krav om områderegulering. Området har i kommuneplanens arealdel 2008 – 2020 krav om etablering av innfartsparkering med minimum 550 parkeringsplasser. Dette kravet videreføres.

Utover utviklingsområdene som har fått spesiell omtale i dette kapittelet åpner byplanen også for omdisponering av en rekke mindre fortetting- og transformasjonsprosjekter. Samtlige arealbruksendringer vises i vedlegg 6 og tabell 1 under kapittel om grønnstruktur.

## Byggegrense mot sjø

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er lagt til grunn, og i hht kap 5.2 er det innenfor byplanområdet lagt vekt på behovet for fortetting og byutvikling.

Følgende prinsipper er lagt til grunn for fastsetting av byggegrense mot sjø:

- Der det er regulert inn byggegrense i reguleringsplan brukes denne.
- Byggegrensen legges 5 meter fra fasadelivet til eksisterende bygg mot sjøen. Dersom hovedbygningen ligger nærmere sjøen enn 15 meter settes byggegrensen i fasadelivet.
- Grensen settes som en parallell linje mot sjø og eiendomsgrenser følges når man trekker grensen opp og inn. Der det finnes spesielle natur- og friluftskvaliteter kan byggegrensen avvike fra dette prinsippet.
- I transformasjonsområdene Stensarmen og Kaldnes vest og nåværende næringsområde (Scanrope) er byggegrensen satt til 30 meter.
- På Lindahlplan er byggegrensen satt til 0 meter, da det skal tilrettelegges for båthus til

vikingskip. Dette vil kreve tilgang til sjøarealene.

I transformasjonsområder og på Lindahlplan åpnes det for å justere byggegrensen i reguleringsplan. Vilkår for å vurdere en endring av byggegrensen er at det utarbeides en stedsanalyse, hvor siktlinjer, grønnstruktur, tilgjengelighet og andre viktige momenter for å ivareta allmennhetens interesser skal belyses.

## **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.15 Estetikk og byggeskikk (pbl § 11-9 nr 6)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

§ 3.3 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8 e)

§ 4.1 Krav om regulering (pbl § 11-9 nr 1)

Plankart:

Byggegrense mot sjø.

Gjennomføringssoner (pbl § 11-8 e):

Krav om felles planlegging (H810\_G2, G3)

Omforming (H820\_G1)

Bestemmelsesområder #21-#23 pbl § 11-9 nr 1.

Krav om regulering.

## GRØNNSTRUKTUR

**“Vi vil være en kommune med gode møteplasser der folk bor”**

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Forskning viser at følgende faktorer har betydning for trivsel og helse:

- Sol og frisk luft
- Nærhet til natur/vegetasjon
- Kontakt med andre mennesker
- Trekke seg tilbake/ se på omgivelsene
- Fysisk aktivitet
- Lek
- Utfoldelse - å skape eller lage noe, utrette noe og være aktiv
- Opplevelse; å høre, se, erfare og erkjenne
- Identifisere seg med tiltalende/trivelige omgivelser
- Strukturere seg i forhold til omgivelsene/ kjenne seg igjen

### STATUS

De viktigste grønne områdene i det sentrale Tønsberg og områdene rundt Kanalen er i dag Slottsfjellet, Haugar, Gunnarsbøparken og Teie hovedgård. Spredt treplanting langs Nedre Langgate og flotte trekker langs Solveien på Kaldnes bidrar sammen med enkelte mindre parker og hager til et hyggelig parkmessig preg på byen. Løfter vi blikket litt, ser vi at byen er omgitt av ytterligere grønne områder av mer naturpreget art. Teieskogen, Frodeåsen og ramsarområdene Ilene og Presterødkilen er viktige områder for både friluftsliv og biologisk mangfold og må skånes for inngrep.

Sett i lys av en langsiktig utbygging og fortetting av eksisterende bytomter, som blant annet vil fjerne en del trær og mindre vegetasjonsområder, er det svært viktig å sikre varige arealer for en robust og funksjonell grønnstruktur i byplanen. Muligheter for rekreasjon, friluftsliv og biologisk mangfold i byen må sikres for



fremtiden. Det fremtidige sentrum vil ha langt flere innbyggere, og parkområdene må tas vare på og dimensjoneres deretter.

### METODE OG STRATEGI

Det er som en del av planarbeidet utarbeidet et temakart for grøntområder innenfor byplanområdet. Temakartet viser alle offentlige grøntanlegg innenfor området, samt offentlige ubebygde arealer som kan være potensielle grøntanlegg. Det er for alle grøntområdene utført en registrering som sier noe om innhold, dagens bruk, historisk betydning, vedlikehold, funksjon i henhold til plan/intensjon og tilknytning til andre offentlige/private funksjoner. Temakartet viser i tillegg byens gatetrær.

Med grunnlag i temakartet er det gjennomført en dekningsanalyse for allment tilgjengelige grøntområder innenfor og inntil byplanområdet. I analysen er det tatt utgangspunkt i at alle bør ha tilgang til forskjellige typer grøntområder innenfor gitte avstander fra boligen. Grøntområdene er delt inn i tre ulike kategorier. Kriterier for størrelse og avstand vises i tabellen nedenfor.

Grøntområde	Størrelse	Maksimum avstand (målt i luftlinje)
Lekeplasser	1 - 5 daa	250 m
Parkområder for arealkrevende aktiviteter	5 -100 daa	500 m
Turområder	Over 100 daa	1000 m

Dekningsanalysen viser hvilke områder som ikke har et tilfredstillende tilbud av grønntområder. Analyseresultatene er brukt i planarbeidet for å angi og sikre områder med behov for nye eller oppgraderte grønntområder. Analysen vil i tillegg være et nyttig verktøy i videre planarbeid innenfor planområdet.

Dekningsanalysen viser at alle som er bosatt innenfor byplanområdet har tilfredsstillende dekning når det gjelder turområder. Deler av transformasjonsområdene Kaldnes vest, Stensarmen og Findus mangler dekning av parkområder for arealkrevende aktiviteter og lekeplasser. Byplanens bestemmelser sikrer at dette behovet ivaretas ved utbygging av områdene. I bysenteret mangler det dekning for lekeplasser i øvre del rundt Farmandstorvet og Fjerdingen.

#### Grønne grep

Planforslaget bygger opp om en overordnet grønstruktur ved å knytte eksisterende grønntområder sammen og etablere grønne transportårer fra sentrum og ut til nærområdene. Det er i bestemmelsen § 2.3 definert hva som inngår i grønstruktur, hvilken overordnet grønstruktur som finnes i byområdet i dag, samt nedfelt krav om at det i alle reguleringsplaner skal utredes hvordan visuelle hensyn og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønstruktur ivaretas.

#### Bypark

Grønntdraget rundt Teie hovedgård knyttes sammen med Gunnarsbøparken til en kulturhistorisk bypark. Dette gjøres ved at Banebakken legges om og frigjør parken ned mot Kanalen, mens Gunnarsbøparken på sin side utvides ned til Kanalen over de østlige delene av

Ollebukta. Dette skaper en visuelt sammenhengende bypark som forbindes via Kanalbrua. Aksa forlenges videre opp til Teieskogen i sør og Haugar i nord. Med en eventuell ny fastlandsforbindelse fra Kaldnes til Korten/Smørberg kan Kanalbroa bli avlastet i såpass stor grad at det ligger til rette for også å se de to parkområdene funksjonelt samlet.

#### Kanalpromenade

Tilgang til vannkanten for alle er et viktig mål i utviklingen av byområdet. Kanalen i Tønsberg egnert seg svært godt til en attraktiv sammenhengende kanalpromenade med muligheter for kryssinger over Kanalen, rundturer og avstikkere til omkringliggende områder. Dette er et tilbud som må utvikles trinnvis, da dagens virksomhet på enkelte tomter hindrer gjennomslag i dag. Dette reduserer ikke verdien av oppnådde tiltak, og midlertidige omveier vil kunne være brukbare alternativ i overskuelig fremtid. Men en sammenhengende kanalpromenade vil være det langsiktige målet. Utbedring av eksisterende gangvei under Kanalbroa på nordsiden av Kanalen og etablering av ny undergang på sørsiden av Kanalen er et nødvendig grep for å oppnå en sammenhengende promenade.

Stikkord for Kanalpromenaden vil være variasjon. Orienteringsmulighetene langs vannet vil hele tiden være svært gode, så variasjon i opplevelse, utforming, bredde, kobling med små og store plasser, grønntområder, byområder osv. vil derfor være berikende for opplevelsen. Kanalpromenaden bør ha ulike utforminger i vannkanten. Følgende prinsipper skal legges til grunn:

- Eksisterende bryggekanter beholdes.
- Eksisterende (industri-) kaier som frigis til publikumsformål beholdes, bl.a. for å illustrere historisk bruk. Lavere bryggekanter kan legges til på utsiden, bl.a. for å legge til rette for gjestehavner.
- I møter med viktige tverrdrag, som for eksempel byparken, vektlegges å fjerne kaier til fordel for nedtrapping, eller skrånende strand, slik at en kan komme ned til vannflaten.
- Ved bekkers utløp og i de ytre viker vektlegges grønne bredder som ivaretar biologisk mangfold.

#### Lindahlplan

Lindahlplan er regulert til friområde park i reguleringsplan for Lindahlplan fra 2004, men har tilbake fra 1991 (minst) vært avsatt som friområde/park i kommuneplanens arealdel. Siden 2010 har det vært byggeri av vikingskip, souvenirbutikk mm. Byggevirkningen med Saga Oseberg har hatt stor attraksjonsverdi og kommunen ønsker å videreføre denne aktiviteten og videreutvikle området med vinteropplag for vikingskip med tilhørende aktiviteter. Formålet foreslås endret til kombinert grønnstruktur.

Båthuset bør ligge nær kanalen hvor sjøsetting/ilandsetting ivaretas og på bakgrunn av dette settes byggegrensen mot sjø til 0 meter.

Det stilles krav om at det skal tilrettelegges for kanalpromenade gjennom området.

#### Områdeplan for Slottsfjellet

Parallelt med byplanarbeidet utarbeides det en områdeplan for Slottsfjellet. Formålet med planarbeidet er å ivareta vern av kulturminnet Slottsfjellet og samtidig tilrettelegge for ferdsel og aktivitetsmuligheter, samt bedre tilrettelegging for festivalbruk.

#### Bekkeåpning

Ved å gjenåpne bekkeåpning og forsterke disse med beplantning og parkmessig opparbeiding kan det skapes nye forbindelser mellom byen og det omliggende landskapet. Bekkeåpning vil også være et viktig grep for overvannshåndtering. Dette omtales nærmere under kapittel om miljø og samfunnsikkerhet. Det er i temakartet for grønnstruktur avmerket aktuelle traseer for bekkeåpning som skal utredes nærmere i tilgrensende planarbeid.

Tabell 1: Tabellen omtaler alle nye arealer avsatt til grønt i planforslaget.

Nye arealer avsatt til grønt i byplan	Begrunnelse	Visjon for området
Farmandstorvet	Torvet inngår som en viktig del av den overordnede grønnstruktur. Dekningsanalysen viser at denne delen av byen ikke har et tilfredsstillende tilbud av lekeplasser.	Torvet skal utvikles til et grønt torv med stor andel vegetasjon. Det skal tilrettelegges for lek og opphold for barn og voksne
Honnørbygga	Ved fortetting av nedre del av bysentrum er det viktig å avsette noen større plasser til grønt og uteopphold. Honnørbygga har et stort potensial som møteplass med beliggenhet til Kanalen, grøntområder og uteliv	Eksisterende parkeringsplass foreslås overbygd og utviklet til en havnepark. Et fremtidig design av parken anbefales å skråne ned mot vannet slik at det skapes kontakt mellom by og vann. Elementer som havnebad og utescene skal vurderes i den videre planleggingen.



Kinoplassen	Tønsberg kino bidrar med å trekke besøkende til nedre del av bysentrum. Det er ønskelig å bygge opp om dette og skape mer aktivitet i området.	Plassen foreslås utviklet med skøytebane på vinterstid og dam/vannspeil resten av året. Anlegget kan inngå som et ledd i overvannshåndteringen i bysentrum.
Sjøfartsplassen	Det foreslås bebyggelse på deler av Sjøfartsplassen. Det anses likevel som viktig å bevare et åpent areal vis a vi Foyngården for å gi rom til denne historisk viktige bygningen.	Opparbeides til en møteplass for byens beboere og brukere. Stort, gammelt tre på plassen skal ivaretas. Det skal søkes å gjøre Foynhagen mer tilgjengelig.
Ollebukta/Gunnarsbøparken	For å oppnå en større sammenhengende bypark i Tønsberg foreslås deler av Ollebukta og p-plass ved Gunnarsbøparken omdisponert til grønnstruktur. Erstatningsareal for bobilparkering skal løses på Korten.	Arealene opparbeides til grønn park. <i>Eksisterende marina, seilmaker og motorverksted tillates videreført i dagens omfang i samsvar med bystyrevedtak ved 1. gangsbehandling.</i>
Ollebukta	Arealet som i dag benyttes til parkering og båtopplag foreslås omdisponert til kombinert grønnstruktur. Dette er et attraktivt areal langs med Kanalen som bør være tilgjengelig for alle.	Arealet opparbeides til kanalpromenade/park. Arealet avsettes til kombinert grønnstruktur som åpner for av- og pålessing for bådeiere og utsetting av båter. <i>Parkering og vinteropplag tillates i samsvar med bystyrevedtak ved 1. gangsbehandling.</i>
Park Stensarmen	Dekningsanalysen viser at området mangler en større park og lekeplass.	Bydelspark for beboere og besøkende. Parken knyttes opp mot nytt bybad og bystrand. Kran og tilhørende kaifront skal beholdes for å ivareta sentrale brukeres behov. Krana skal kun brukes til omlasting til lekter på dagtid.
Omlegging Banebakken	Banebakken er i dag en stor barriere mellom Teie hovedgård og Kanalen. For å oppnå en sammenhengende bypark foreslås veien flyttet til sør for Findusområdet. Det er ventet stor boligvekst i områdene rundt Teie hovedgård og et stort grønt friområde med direkte tilknytning til Kanalen vil være et svært positivt og nødvendig løft for området.	Området opparbeides til park med kanalpromenade. Plan for hoveddaksene for sykkel- og kollektiv (bypakke Tønsbergregionen) vil avklare om sykkeltrase skal føres igjennom området. Adkomst til Teie hovedgård og Tønsberg Kystkultursenter skal sikres, fortrinnsvis med adkomst fra vest.
Park ved DSB	Eksisterende grøntområde videreføres opp til Solveien for å sikre en sammenhengende grønn passasje fra kanalpromenaden til Solveien. Solveien med sine mange trær vil fungere som en grønt bindeledd der hvor kanalpromenaden ikke kan fremføres langs vannet.	Etablere en grønn lunge og gangforbindelse mellom kanalpromenaden og Solveien.

Grønn korridor fra Teie hovedgård til Solveien	Det settes krav om at den grønne korridoren fra Teie hovedgård videreføres gjennom Findusområdet og opp til Solveien for å sikre en grønn passasje opp mot Teieskogen.	Etablere en grønn korridor tilrettelagt for gående.
Lecatomba	Det settes krav om opparbeidelse av grøntareal mellom fremtidig boligbebyggelse og småbåthavn. Arealet skal erstatte eksisterende grøntareal sørøst for Lecatomba. Kanalveien 4, gbnr 1004/96 har gjennom byggesak fått tillatelse til å benytte grøntarealet som del av sitt uteoppholdsareal. Konsekvensen av at arealet nå innlemmes i Lecatomba blir at grøntarealet trolig ikke kan ferdigstilles samtidig med Kanalveien 4.	Grøntarealet skal være en grønn lunge og tilføre en opplevelse for fotgjengere på Kanalpromenaden. Grøntarealet skal tilrettelegges for arealkrevende lek.
Løkken	Eiendommen er kjøpt opp av kommunen, arealene rundt bebyggelsen avsettes til grønnstruktur.	Inngår som en del av pågående planarbeid i områdeplan for Slottsfjellet.

### Brukermedvirkning barn og unge

Det er gjennom planarbeidet utført en spørreundersøkelse hvor barn og unge har svart på hvordan de bruker parkene og møteplassene i byen vår og hva de ønsker seg av innhold. Over 400 elever fra Træleborg og Byskogen barneskoler besvarte undersøkelsen. Klatring, se og mate dyr, hinderløype, sykling, lek med vann og uteteater var aktiviteter som pekte seg ut som favoritter. Flesteparten av barna syklet eller gikk når de skulle bruke byens uterom. Ungdomsfolderen ble lagt ut på Ung info i Tønsberg og sendt til ungdomsrådet. Det kom inn ca 20 besvarelser fra Ung info. "Henge" med venner, skating og utekonsert pekte seg ut som attraktive aktiviteter. Flesteparten tok bussen eller syklet når de skulle bruke byens uterom.

Flere av byens barnehager ga tilbakemeldinger gjennom tegninger. Her var det stort fokus på blomster og trær, men også div. lekeapparater,

konsert/teater og iskrem. Det kom innspill fra de ansatte om behov for benker og toalett/stellerom.

Resultatene gir oss en viktig pekepinn når man nå skal i gang å ruste opp og etablere nye grøntområder og møteplasser.

### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.16 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 11-10)

Plankart:

Nye arealer avsatt til grønnstruktur

Temakart Grønnstruktur

## HISTORISK SENTRUM

*“Vi vil være en attraktiv by som ivaretar vår historiske identitet”*

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*



### INTRODUKSJON

Byens lange historie gjør at sentrale landskapselementer og sammenhengen mellom disse og kulturminnene er særlig viktige å ta vare på. Slottsfjellet, Haugar og Teie hovedgård har vært fremtredende kjentmerker i byen i snart 1000 år. Synligheten til og kontakten mellom disse elementene er sentral for å opprettholde byens særpreg.

Terrenget som heller svakt ned mot sjøen er et naturlig element som har formet byen. Bryggene og de smale, tettbebygde gatene har gitt byen sin karakter.

### STATUS

I kommuneplanens arealdel 2008 - 2020 er hensynet til kulturminner og kulturmiljø i byområdet regulert gjennom flere nivåer av områdeavgrensninger og feltinndelinger med tilhørende bestemmelser. Struktureringen av

vernehensynene og inndelingen av bestemmelsene har vist seg i flere enkeltsaker å være mangelfulle mht. å sikre vern av verneverdig bebyggelse samt tilpassning til sårbare områder. Nedre bydel har en rekke åpne parkeringsplasser som det er et sterkt ønske om å få utviklet med stedstilpasset, god bebyggelse for å ivareta ønsket om flere boliger samt reduksjon av åpne parkeringsplasser i bykjernen. Det er i forbindelse med prosjektet “Fortetting i Nedre Langgate” gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) for Tønsberg by som belyser områdets karakter, betydning, sårbarhet og handlingsrom. Det er ønskelig å bruke verdifulle funn fra analysen inn i byplanen. Hensikten er å forsterke vernet der det er behov for det, samtidig som det tilrettelegges for økt utnyttelse i områdene rundt Nedre Langgate der utvikling er sterkt ønsket.

### METODE OG STRATEGI

Målet med DIVE-analysen var å synliggjøre byens muligheter og begrensninger i forhold til verneverdi, og foreslå differensierte verneprinsipper som sikrer objekter og miljøer av verdi. Videre var det ønskelig å tilrettelegge for utvikling der det er mulig gjennom å undersøke områders tålegrenser og begrensninger.

Hovedgrepet i Byplanen er å forsterke de generelle bestemmelsene for å sikre vern av bevaringsverdig trehusbebyggelse. Videre å utforme et verktøy som sikrer overordnet høyde- og volummessig tilpassning til byprofilen, samt lokalt til de småskala, sårbare sentrumskvartalene. I arbeidet med å lage differensierte vernebestemmelser er DIVE-analysens definisjon av områders endringskapasitet lagt til grunn. Endringskapasitet sier noe om hvor store endringer området tåler før verdien forringes. Områdene med ingen endringskapasitet er Slottsfjellet, Haugar, Gunnarsbø og Teie Hovedgård. Disse sikres vern gjennom formål friområde. Områdene med liten og liten-middels endringskapasitet er videre vurdert særskilt. Områdene i kategorien liten endringskapasitet er Nordbyen, Haugarlia og Fjerdingen.

Områdene i kategori liten-middels er Brygga og kvartalsbebyggelsen rundt og langs Storgata og i områdene rundt og langs Tollbodgata. Områdene er inndelt i A og B kategori med et sett felles bestemmelser og et sett særskilte bestemmelser til hver kategori.

#### Kategori A (#24, 25 og 27)

Områdene Nordbyen, Haugarlia og Fjerdingen utgjør den eldste gjenværende bygningsstruktur i byen med en småskala struktur og tett, lav bebyggelse. Bebyggelsen er hovedsaklig oppført i en til to etasjer med saltak på små tomter. Områdene har noe ulik bebyggelsesstruktur hhv. lineært langs smale gater/veiter, kvartalsstruktur og mer "viltvoksende gatestruktur". Boligene henvender seg i alle områdene mot gaten og har opprinnelig hatt uthus mot bakgården. I enkelte områder (eks ved Domkirken og langs Farmannsveien) er bebyggelsen i to til tre etasjer. Områdene oppleves som sammenhengende og helhetlige.

Hensikten med bestemmelsene er å bevare og sikre opplevelsen av et helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Dette skal skje gjennom å hindre riving av verneverdig bebyggelse samt å stille krav til gjenoppføring av opprinnelig bebyggelse (kopi) dersom eventuell riving er aktuelt. Tiltak i disse områdene vurderes særlig strengt.

#### Kategori B (#26)

Områdene har relativ stram kvartalsstruktur bestående av bygninger i mur og tre oppført hovedsakelig i perioden 1820-1950. Enkelte kvartaler har hovedstruktur bestående av trehus i sveitserstil i en til to etasjer, mens andre kvartaler er mer sammensatt med bygårder i tre og mur i to til fire etasjer. De opprinnelige bygningene forholder seg tydelig til gater og plasser. Områdene har stor tidsdybde og dermed stor variasjon i gateløpene og utforming av bebyggelsen. Det er få høye bygg i områdene. Dette gjør den opprinnelige strukturen lesbar og gir områdene et tydelig særpreg.

Området har stor opplevelsesverdi som bygningsmiljø og er sårbart for tiltak som bryter



med eksisterende struktur. Innføring av nye strukturer og større volumer vil over tid vanne ut det stedstypiske og forringe opplevelsesverdien. Helheten i strukturen og skala skal opprettholdes ved at nye tiltak underordner seg det eksisterende i struktur og volum.



Tabellen viser de ulike nivåene for vern, hvordan de ivaretas gjennom planforslagets bestemmelser og plankart og hva de omfatter.

NIVÅER FOR VERN I BYPLANEN		
BYPROFIL	Generelle bestemmelser § 1.17 punkt 1 angir vurdering og dokumentasjon av tiltakets virkning både lokalt og på omkringliggende omgivelser.	Omfatter hele byplanområdet inkl de bynære transformasjonsområdene for å sikre virkningen av disse på historisk byområde.
FREDET MIDDELALDERGRUNN	Hensynssone - Båndlegging etter lov om kulturminner	Omfatter middelalderbyen Tønsberg og Teie hovedgård.
FREDETE BYGNINGER	Hensynssone - Båndlegging etter lov om kulturminner.	Omfatter bygninger oppramset i bestemmelsenes § 3.2 pkt 1.
VERNEOMRÅDER	Ivaretas gjennom formål friområde.	Omfatter Slottsfjellet, Haugar, Teie Hovedgård og Gunnarsbøparken
BEVARINGSVERDIGE MILJØER, GATELØP OG KVARTALER	§ 4.2 Felles bestemmelser for begge kategorier og spesielle for: Felt A Bevaringsområder Felt B Sårbare sentrumskvartaler	Omfatter byggeområdene A og B angitt på plankartet som bestemmelsesområder (#24-#27) Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.
VERNEVERDIGE ENKELTBYGG	Generell bestemmelse § 1.17 punkt 2. om antikvarisk/arkitektonisk verdi som gir hjemmel til å motvirke eks. rivning.	Omfatter verneverdige enkeltbygg som er avsatt i temakart kulturminner eller funnet bevaringsverdig etter skjønn i enkeltsak.

#### TILTAK NEDFELT I PLANEN

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.17 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl § 11-9 nr 7)

§1.18 Krav til miljøovervåking av automatisk fredede kulturlag i middelalderbyen Tønsberg (pbl §11-9 nr 8)

§ 3.2 punkt 1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) (pbl § 11-8 d)

§ 4.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl 11-9 nr 7)

Plankart:

Hensynssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Hensynssone - Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelserområder #24-#28

Pbl 11-9 nr 7 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Temakart kulturminner

## TRAFIKK, PARKERING OG TILGJENGELIGHET

*“Vi vil redusere bilbruk og øke kollektivandelen og andelen gående og syklende.” (Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Tønsberg kommune har som mål å redusere bilbasert trafikk generelt og spesielt innenfor byområdet. Gange og sykkeltransport skal fremmes og kollektivtrafikk skal knyttes til byområdet og gis god framkommelighet.

### STATUS

Det pågående planarbeidet med Bypakke Tønsbergregionen vil kunne legge betydelige føringer for transportsystemet i Tønsberg by i fremtiden. Plassering av ny fastlandsforbindelse mellom Nøtterøy og Tønsberg vil ha stor påvirkning på trafikkflyten gjennom byen.

Bypakke Tønsbergregionen har som formål å planlegge og anlegge et helhetlig transportsystem for regionen. Det er etablert fire arbeidsgrupper med arbeidsområder gatebruksplan, Nøtterøyforbindelse, hovedaksene for syklende og buss og økonomi. Tønsberg kommune er representert i alle arbeidsgruppene og vil ha innflytelse på arbeidet.

Gatebruk er et viktig tema innenfor byplanlegging og burde ideelt sett vært definert i byplanen. Men på bakgrunn av at det pågår et omfattende arbeid med planer for ny fastlandsforbindelse og hovedakser for sykkel- og kollektiv, som vil ha stor betydning for gatebruken i sentrum, har kommunen besluttet å avvente å definere transportårer for kollektivtrafikk, gående og syklende gjennom byområdet.

Gatebruksplanen skal være en prinsipplan underordnet byplanen. Gatebruksplanen skal være retningsgivende for all utvikling innenfor byplanområdet.

### Arbeidsplassparkering

I kommuneplanens handlingsdel er det satt som mål at det skal etableres innfartsparkering med tilknyttet ringbussløsning for de mest befolkede

områdene i samarbeid med Vestfold kollektivtrafikk (VKT) innen 2017. Arbeidet med å finne aktuelle arealer er påbegynt. De kommunale arbeidsplassparkeringene i randsonen av sentrum (Eckerbergsgt, Svømmehallen, Stjerneplassen og plassen ved dokka på Kaldnes) opprettholdes inntil nye plasser for innfartsparkering er etablert. I Tønsberg by har mange av arbeidstagerne både innenfor privat og offentlig sektor tilgang til gratis parkering i tilknytning til arbeidsplassen. Dette stimulerer til økt bilbruk. Kommunen har ingen myndighet til å avvikle parkeringsplasser, men kan forhindre at det etableres nye. I tillegg kan kommunen oppfordre arbeidsgiverne til å stimulere til bruk av kollektivtransport, sykkel og samkjøring.

Sentrumsnære boligområder opplever i dag stor pågang av arbeidspendlere som benytter seg av gratis kantsteinparkering. Dette påvirker boligområdene negativt med tanke på miljø, framkommelighet og sikkerhet. Kommunen kan selv regulere dette ved ta i bruk parkeringsrestriksjoner som tidsregulerte soner eller boligsoner. Dette er et tiltak som vurderes og behandles gjennom kommunens strategiplan for parkering.

### Parkering for handlende og besøkende

Besøkende til Tønsberg by har i dag et svært godt parkeringstilbud sentralt i bysentrum. En vesentlig andel av byens brukere kommer fra omlandet, hvor kollektivdekningen er begrenset og for mange ikke et reelt alternativ. Det er derfor viktig å opprettholde et tilfredsstillende parkeringstilbud for besøkende til sentrum.

### Beboerparkering

I sentrumskjernen har 58 % av husholdningene ikke bil (SSB). Andelen husholdninger med bil øker gradvis med avstand fra sentrum. Erfaringer fra boligutbygging i de senere år tilsier at mange som velger å bosette seg i Tønsberg sentrum, ikke har behov for egen parkeringsplass tilknyttet boligen.

## METODE OG STRATEGI

### Parkering

Det er gjennom byplanarbeidet fokusert på å bruke parkeringsareal innenfor sentrumskjernen til fortetting med bolig- og næringsbebyggelse og grønnstruktur. Flere boliger og arbeidsplasser i sentrum er avgjørende for et attraktivt sentrum. De tomme asfalterte flatene vi har så mange av i sentrum generer ikke det yrende folkelivet vi ønsker oss. Utfordringen blir å legge til rette for et parkeringstilbud som ikke svekker handelen og næringslivet i sentrum samtidig som den totale bilbruken reduseres.

Byens brukere er godt vant med et bredt parkeringstilbud sentralt. En reduksjon av gateparkering i sentrum kan medføre at noen velger å ta bilen til handelsområder utenfor bysentrum med store åpne parkeringsarealer. Samtidig vil en fortetting av bysentrum trolig tilføre langt flere nye brukere i form av beboere, arbeidstakere og besøkende.

For sentrumsmiljøet er det viktig at parkeringsanlegg lokaliseres i tilknytning til hovedveinettet på en slik måte at de genererer minst mulig trafikk gjennom sentrale sentrumsgater. Det er gjennom planarbeidet pekt ut kommunale tomter med potensial for parkeringsanlegg. Tomtene har sentral beliggenhet inntil hovedinnfartårene til sentrum. I tillegg er det avsatt et areal på Kaldnes med nærhet til gangbroa.

De offentlige parkeringsanleggene inntil bysentrum skal betjene beboere i bysentrum, handlende og besøkende til sentrum og parkering for virksomheter i sentrum. Behov og fremdrift vil avklares gjennom gatebruksplan. Gjenværende parkeringsplasser på gateplan i bysentrum skal forbeholdes korttidsparkering til handlende og besøkende. Dette må sikres i kommunens strategiplan for parkering.

Fortetting og utbygging i bysentrum vil skje over en lang tidsperiode, og parkeringstilbudet vil endre seg gradvis i takt med utbyggingen. Kommunen vil samtidig jobbe aktivt med å

tilrettelegge for et bedre kollektivtilbud og endring av folks reisevaner.

For å spare verdifullt bebyggbart areal, skal parkering innenfor byplanområdet primært løses i fellesanlegg. Tilrettelegging for sambruk medfører fleksibel bruk av plasser og det totale antall plasser kan reduseres. Parkeringsplassen frikobles fra kjøp av leilighet ved at kjøper får tilgang til fellesanlegg.

Gårdsrommene i sentrum blir i stor grad benyttet til privat parkering. En transformasjon av disse gårdsrommene til grønne uterom vil være en stor berikelse for byen. Det vil ved fremtidige bruksendringer fra næring til bolig stilles krav om at eksisterende parkeringsplasser i bakgårder saneres og at arealet opparbeides til uteoppholdsareal/byrom.

Byggteknisk forskrift, TEK 10, stiller krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. Behov for parkeringsplasser for forflytningshemmede skal fastsettes i senere planarbeid. I veiledningen til forskriften heter det at antall parkeringsplasser for forflytningshemmede må stå i forhold til totalt antall parkeringsplasser, men at det alltid må være minst en parkeringsplass for forflytningshemmede.

### Banebakken

Byplanen legger opp til en omlegging av Banebakken for å oppnå et sammenhengende grøntområde fra Teiehovedgård og ned til Kanalen. Veien foreslås flyttet sør for Findustomta. Det avsettes veiareal og byggegrense til vei i plankartet. Tønsberg kommune er største grunneier av arealet som foreslås disponert, men det må i tillegg påregnes å disponere et mindre areal av Findustomta. Støyskjerming for eksisterende bebyggelse, tilknytning til Nøtterøyveien og adkomst til boligområdene må ivaretas/utredes i det videre planarbeidet.



## TILTAK NEDFELT I PLANEN

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.13 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Plankart:

Det er avmerket aktuelle tomter for etablering av parkeringsanlegg.

Byggegrense for fremføring av ny vei sør for Findus.

Plan for hovedaksene for sykkel og kollektiv (Bypakke Tønsbergregionen) vil avklare om sykkeltrase skal føres igjennom den nye byparken ved Teie hovedgård. Adkomst for motoriserte kjøretøy til Teie hovedgård og Tønsberg Kystkultursenter skal sikres, fortrinnsvis med adkomst fra vest.

### Nedre Langgate

Gjennomgangstrafikken i Nedre Langgate har en negativ virkning på bymiljøet i nedre del av bysentrum. Trafikkstrømmen med medfølgende støy utgjør en fysisk og visuell barriere som deler sentrum i to.

Det skal i det videre arbeidet med Bypakke Tønsbergregionen utredes alternative ruter for bilister i forbindelse med gjennomkjøring. Den samlede trafikkbelastningen må reduseres betydelig fra dagens nivå for å skape et attraktivt sentrumsmiljø. Hensynet til gående, syklende og fremføring av kollektivtrafikk skal vektlegges i det videre planarbeidet.



## KULTUR, IDRETT OG FRIVILLIGHET

***“Vi vil ha innbyggere som aktivt deltar innenfor områdene fritid, kultur og fysisk aktivitet.”***

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Kultur og idrett fører mennesker sammen på tvers av alder, kjønn og bakgrunn. Kultur og idrett skaper aktivitet, trivsel og styrker den fysiske og psykiske helsen i befolkningen. Fellesskapet gir tilhørighet, engasjerte innbyggere og er identitetsskapende, både for den enkelte og for byen. Ikke minst er felles treffpunkter viktig i et samfunn som blir mer og mer mangfoldig. Her kan kultur og idrett være med å skape større åpenhet og forståelse mellom mennesker med forskjellig bakgrunn.

### STATUS OG STRATEGI

Byplanen legger til rette for at flere skal bo i sentrum. Dette muliggjør et mer levende og trygt sentrum, men vil også føre til økte forventninger til idretts- og kulturaktiviteter og kvaliteten på de arenaene og byrommene der aktivitetene utøves.

Byområdet ligger i nær tilknytning til Messeområdet, hvor det er tilrettelagt for idrett og friluftsliv.

Innenfor byplanområdet ligger Tønsberg kajakkklubb og roklubben, samt Tønsberg svømmehall. I Gunnarsbøparken er det nylig opparbeidet skateanlegg og baner for sandvolleyball. Det er i planforslaget vektlagt å avsette tilstrekkelig med grøntarealer med tanke på nettopp møteplasser og arenaer for uorganisert aktivitet.

Tønsberg har en definert handelsakse gjennom byen fra Farmandstredet via Torggata ned til Torget og videre ned Rådhusgata til Brygga. Mer eller mindre tilfeldig har det også dannet seg en kulturakse gjennom byen. Aksen strekker seg fra Haugar via biblioteket til Oseberg kulturhus og videre over Kanalen og gangbrua til Støperiet.

Det er en akse det kan være attraktiv å bygge videre på både for eksisterende og nye kulturinstitusjoner.

Store deler av kultur- og idrettsaktivitetene skjer i regi av frivillige. Kommunen er helt avhengig av dette initiativet for at Tønsberg skal ha et rikt og mangfoldig kultur- og idrettsmiljø. For kommunen som administrasjon handler det om å være tilrettelgger slik at dette arbeidet kan fortsette og videreutvikles.

Frivilligheten står generelt sterkere i tettstedene enn i bysentrum, hvor det forventes mer fra det offentlige. Selv om mye av dette arbeidet fortsatt vil skje i regi av kommunen, må det en endring til slik at de som bor i sentrum engasjerer seg sterkere i hva som skal skje av kultur- og idrettsaktiviteter innenfor byområdet.

Utfordringer for kommunen fremover vil være å tilrettelegge for arenaer med god kvalitet, rett arena og å få en mer engasjert frivillighet.

### TILTAK NEDFELT I PLANEN

Plankart:

Det avsettes flere nye arealer til grønnstruktur som arenaer for uorganisert aktivitet.

## FOLKEHELSE OG LEVEKÅR

**“Vi vil ha en by- og tettstedsutforming som fremmer livskvalitet og folkehelse.”**

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Selv om gjennomsnittsnordmannen lever stadig lengre, er det flere synlige helseforskjeller i befolkningen. Forskjellene knyttes særlig opp mot områdene inntekt, oppvekst, arbeid, helseadferd, helsetjenester og sosial inkludering. Byplanen er en plan for de fysiske omgivelsene, og forhold som tas opp her vil direkte eller indirekte kunne påvirke flere av nevnte områder.

### STATUS

Det er et mål at sentrum skal bli tettere befolket. Flere mennesker og større aktivitet vil føre til økt press på arealene og kan gi utfordringer for opplevd og faktisk kvalitet i byen. Andel barnefamilier brukes ofte som “barometer” på hvor godt bomiljøet er i en by. Fungerer sentrum for denne gruppen, vil det også fungere tilfredsstillende for mange andre grupper. Det er flere forhold i byplanen som kan påvirke denne gruppen. Blant annet:

- Boligtilbud
- Trafikkforhold med trygghet for gående og syklende
- Luft- og støyforurensing
- Tilgang til områder for rekreasjon og lek
- Kvalitet på offentlige byrom
- Skole og barnehage tilbud
- Generell trygghet

### STRATEGI

De fleste forholdene oppramset overfor inngår i andre temaer i planbeskrivelsen og omtales ikke ytterligere her.

#### Universell utforming

Universell utforming av det fysiske miljø innebærer en likeverdig form for tilgjengelighet slik at byen kan brukes av flest mulig.

Byplanen stiller krav til at alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder. Eksempelvis vil man da måtte redegjøre for hvordan universell utforming skal ivaretas i boligkvartalet (reguleringsplanområdet) og atkomstmuligheter ut av kvartalet til offentlige arealer i byen som møteplasser og kollektivknutepunkt.

I Tønsbergs historiske bysentrum kan det imidlertid være utfordrende å oppnå tilfredsstillende universelle løsninger som samtidig ivaretar den historiske bebyggelse og bystruktur. Byplanen åpner for at kravene til universell utforming kan fravikes i tilfeller hvor det oppstår konflikt med bevaringshensyn.

Kommunen utarbeidet i 2014 “Veileder for universell utforming i Tønsberg historiske by”. Veilederen belyser kravene i TEK 10 for uteopphold, atkomst og parkering ved bevaringsverdig og fredet boligbebyggelse i middelalderbyen. I bestemmelsene til byplanen henvises det til veilederen som retningslinje.

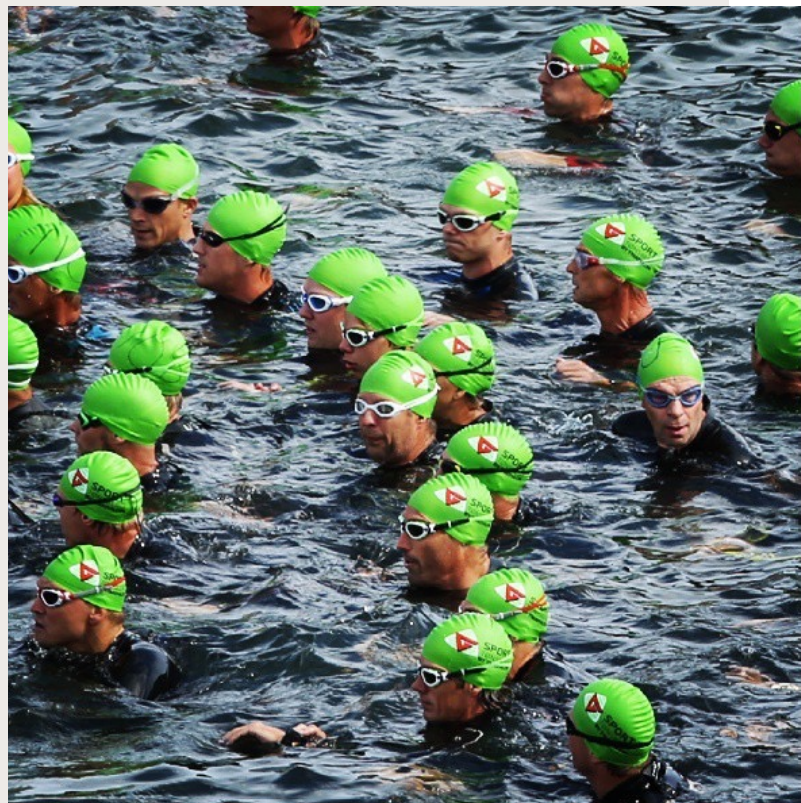


### Kriminalitetsforebygging

Arealplanlegging vil ikke kunne redusere de sosiale problemene som ligger til grunn for kriminelle handlinger, men kan være en faktor som gjør det vanskeligere å begå dem. Utforming, kvalitet og belysning av møteplasser, grøntområder og gang- og sykkelveinett har betydning for om områdene oppleves som trygge å være i.

Folketomme områder i byen oppleves ofte som utrygge. Et bysentrum med høy aktivitet og liv i gatene vil være forebyggende mot kriminalitet. I tillegg vil graden av tilhørighet ha betydning. Gode møteplasser vil gi brukerne av byen en bedre mulighet til å bli kjent med hverandre og dermed i større grad oppnå en uformell sosial kontroll.

Et viktig mål for byplanarbeidet har vært å tilrettelegge for flere boliger, arbeidsplasser, gode møteplasser og økt aktivitet i sentrum. Lykkes dette vil byen som et resultat oppleves tryggere.



### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.10 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)



## SOSIAL INFRASTRUKTUR

***“Vi vil sikre robuste og kostnadseffektive barnehager, skoler og hjelpetjenester, tilpasset befolkningens vekst og sammensetning.”***

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Kommunen ønsker et mangfoldig byområde med en variert befolkningssammensetning. Et godt tilbud innenfor skole, barnehage og eldreomsorg er en nødvendighet.

### STATUS OG STRATEGI

Nærhet til barnehage og skole med god kvalitet er en viktig faktor når barnefamilier velger bosted. For å trekke barnefamilier til sentrum blir det viktig å sikre et tilstrekkelig tilbud innen barnehager og skoler.

Skolebehov innenfor byplanområdet skal i kommende planperiode løses ved Træleborg skole. Det vil være aktuelt å utvide skolen ved behov. Det avsettes ikke nye arealer til skole i planforslaget, da det er vurdert at området ikke har store nok tilgjengelige arealer til dette formålet. Behov utover det som kan løses på Træleborg skal løses utenfor planområdet. Et samarbeid med Nøtterøy kommune for å dekke skolebehov ved fremtidig utvikling på Kaldnes vil være naturlig.

Det er liten ledig kapasitet i sentrumsbarnehagene. Kommunen planlegger utvidelse av Knappløkka barnehage. Det stilles i bestemmelsene krav om at barnehagekapasitet skal være ivaretatt før utbygging kan skje. Dersom ikke behovet kan løses ved eksisterende eller planlagte barnehager, må det gjennom regulering avsettes areal til formålet. Det stilles i bestemmelsene krav til etablering av barnehage ved transformasjon av Findusområdet.

Tønsberg har en relativ høy andel av eldre. Mens 4,5 % av landets befolkning er over 80 år, er den tilsvarende andelen i Tønsberg 5,1 %. Det er også

en stor andel “unge eldre” i kategorien 67-79 år i Tønsberg. Vi vet dermed at det kommer til å være mange eldre i lang tid framover. Mange av de “unge eldre” ønsker å bo sentrumsnært.

Kommunen har påbegynt arbeidet mer å kartlegge og planlegge for framtidig behov for sykehjemsplasser, seniorsentre og hjemmetjeneste. Arbeidet vil vise behov og løsninger. Uansett vil den økende andel eldre i Tønsberg medføre at det er viktig å stimulere til etablering av livsløpsboliger/leiligheter, slik at eldre kan bo i eget hjem lengst mulig.



### TILTAK NEDFELT I PLANEN

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.8 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

§ 4.1 Krav om regulering (pbl § 11-9 nr 1)

#22 Findus.



## MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

***“Vi vil ha et robust samfunn som tar høyde for fremtidige klimautfordringer og som er godt forberedt på uventede hendelser.”***

*(Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 23.04.14)*

### INTRODUKSJON

Trafikkstøy og luftforurensing er en uunngåelig problemstilling knyttet til enhver moderne byutvikling. For å sikre at byen blir et attraktivt sted å bo og oppholde seg i må hensynet til disse belastningene tas på alvor. Overvannshåndtering er et annet viktig tema innenfor byplanlegging. I tettbebygde byer med mange harde flater er det en utfordring å transportere bort vannet ved kraftige nedbørsperioder.

### STATUS

#### Støy

Jf. “Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen” (T-1442/2012) har kommunen mulighet for å vurdere avvik fra støyretningslinjene i sentrumsområder og kollektivknutepunkter. Dette kompromisset er satt for å oppnå fortetting og kompakt arealutnytting i sentrumsområdene og knutepunktene. Når det snakkes om støy i sentrum så relateres det først og fremst til veg og bane, men også støy fra by- og uteliv.

I kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026 og høringsutkastet til arealdelen 2014 - 2026 ligger det føringer for en høy arealutnyttelse i byområdet. En forutsetning for å tillate avvik er at det angis avvikssoner i kommuneplanen (T-1442/2012).

#### Luftkvalitet

I Norge er det svevestøv og NO<sub>2</sub> som bidrar mest til lokal luftforurensning. Veitrafikk er den største kilden til lokal luftforurensning. Både utslipp av eksos og asfaltslitasje fra piggdekkbruk bidrar til utslipp av svevestøv. Eksos fra biltrafikk fører til NO<sub>x</sub>-utslipp og er det klart viktigste bidraget til konsentrasjonsnivåene av NO<sub>2</sub>. Vedfyring er også en viktig utslippskilde.

Lokal luftforurensning gir negative helseeffekter i befolkningen ved dagens konsentrasjonsnivåer i byer og tettsteder. Retningslinje for behandling av

luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

#### Overvannshåndtering

Nedbørsmengdene i Norge har økt med 20 % siden 1900, og det forventes en gjennomsnittelig økning i årsnedbør på ytterligere 5 til 30 %. I tillegg kommer en økt forekomst av kraftige nedbørsperioder som medfører at byområder i dag er mer utsatt for flom og oversvømmelser enn tidligere, blant annet fordi mindre bekker er lagt i rør med begrenset kapasitet. Ved videre utbygging vil mer av grunnen som i dag kan motta og infiltrere vann forsvinne og bli erstattet med harde flater.

### METODE OG STRATEGI

#### Støy - vurdering av avviksområde

Jf. veilederen (M-128 - 2014) til “Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging” må avviksområdet ligge innenfor en såkalt sentrumssone. Kartdata utarbeidet av SSB definerer sentrumssonen i Tønsberg til å omfatte området avsatt til sentrumsformål, samt deler av tilgrensende boligområder; Haugarlia, Sørbyen, Nordbyen, Fjerdingsgen og Træleborg.

Videre står det i veilederen at dersom et sentrumsområde er vist i overordnet arealplan og tilfredstiller følgende, kan det godkjennes som avvikssone:

1. Dokumentere at gjeldene arealplaner forutsetter blandet arealbruk med boliger og forretning/service med høy besøksintensitet eller arbeidsplassintensiv næring (typisk kontor).
2. Høy tetthet med bebyggelse på minimum 3-4 etg.
3. Et eller flere knutepunkter

Kommunen anbefaler på bakgrunn av ovennevnte følgende avvikssoner innenfor byplanområdet:

- Nedre Langgate ( fra Mammutkrysset til Slottsfjelltunellen)
- Stoltenberggata (fra Mammutkrysset til og med jernbaneområdet)
- Tollbodgata

Det knyttes bestemmelser til avviksonen med krav til avbøtende tiltak mot støy for ny bebyggelse.

I det øvrige byplanområdet anbefales det ikke å avvike fra støyretningslinjen. Her skal områdene i stor grad bygges opp på nytt og kan gjennom planlegging (funksjon og utforming) oppnå tilfredsstillende bo og oppvekstmiljø som ivaretar de krav som er satt i støyretningslinjen.

#### Luftforurensning

Det finnes ikke gode data for luftforurensning i Tønsberg. Vurderingene i ROS-analysen er derfor gjort ut fra nærhet til veitraseer med ÅDT på mer enn 5000. Det stilles i bestemmelsene krav for å ivareta tilfredsstillende luftkvalitet.

#### Overvannshåndtering

I dag samles mye av overvannet via ledningsnettet. Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i dagens ledningsnett. For å klare fremtidige overvannshåndtering som følge av mer nedbør, må man i tillegg til å utbedre eksisterende ledningsnett i større grad håndtere overvannet lokalt gjennom magasinering, infiltrasjonsløsninger etc., slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes.

Innenfor byplanområdet er flere mindre grøfter og bekker lagt i rør. For blant annet å forebygge flom og bidra til å redusere oversvømmelser i fremtiden, foreslås å åpne flere av disse, helst omgitt av grøntbelter som forsterker kapasiteten til å suge opp og lagre vann, samtidig som man skaper friområder og grønne årer inn i bo- og bymiljøene.

I mulighetsstudiet for Kanalen ble det sett på lokaliseringen av eksisterende kulverter og historiske bekkeløp, samt lavdrag (naturlige flomveier) i landskapet, for å finne ut hvor det kan

være aktuelt å åpne opp gamle bekker eller legge til rette for åpne overvannshåndterings- løsninger. Bekkedragene som er presentert i planforslaget er å regne for prinsipielle løsninger, men de illustrerer like fullt en realistisk mulighet for blå-grønne akser gjennom de bebygde områdene, som kan fungere som viktige sti og turdrag mellom Kanalen, sentrum og de omliggende natur- og boligområdene. De foreslåtte traséene følger i hovedtrekk gamle bekkeløp, men siden de må opparbeides på nytt, kan de så sant de følger et fallende terreng, tilpasses rasjonell arealbruk for andre formål rundt dem. Viktige hensyn er at de kan knyttes til andre grøntområder som til sammen skaper et bruksmessig og biologisk nettverk.

Senere planarbeid og beregninger vil kunne fastslå sannsynlige vannmengder og dimensjonering av bekkene, samt endelig beliggenhet. De foreslåtte traséene er avmerket i temakart for grønstruktur.

Noen bekker vil kunne være «tørre», dvs. at de anlegges som lineære parkmessige forsengkninger i terrenget, som kun ved større nedbørsmengder mottar og fører vann, inntil vannet infiltreres eller tømmes. Sideareal til bekkeløpene, f.eks. balløkker eller andre bassengformasjoner, vil kunne anlegges som reserveareal som oversvømmes kontrollert ved ekstra store nedbørsmengder, før det enten infiltreres i grunnen, eller forsinkes innen det renner tilbake til bekkeløp. Slik vil ukontrollerte oversvømmelser i gater og bygninger kunne forhindres.

Regnvann på hustak utgjør ofte store vannmengder og bidrar betydelig, når det slippes uhemmet ut i et ledningssystem med begrenset kapasitet, til flom og oversvømmelser. I ny bebyggelse spesielt, men også på mye av eksisterende bebyggelse, kan bygningsmessige tiltak sterkt redusere problemet. Bruk av vegetasjonsmatter på takene, f. eks. sedum, har en enorm bremseeffekt på vannet fra takene. Gode bygningsmessige detaljer i nedføringen av takvann til terreng og bekker bidrar også til kontroll.

Samlet kan godt planlagte landskapsmessige og bygningsmessige tiltak forhindre uønskete oversvømmelser i fremtiden, og signaliserer samtidig et moderne og miljøvennlig samfunn.

Innenfor middelalderbyen (båndlagt etter lov om kulturminner) er håndtering av overvann spesielt viktig for bevaring av kulturlagene i bakken. For å stabilisere bevaringsforholdene og holde nedbrytning av det organiske materialet i kulturlagene til et naturlig minimum, må kulturlagene være så pass vannmettede at mikroorganismene ikke får tilgang på oksygen. Det er derfor viktig at overflate- og takvann føres ned i grunnen og kun overskytende vann transporteres bort. På den måte kan de organiske lag over grunnvannsnivået bli så vannmettet at nedbrytningsprosessene reduseres til et minimum.

#### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 1.6 punkt 2. Overvannshåndtering

§ 1.14 Miljøkvalitet (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

Plankart:

Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

Avvikssone støy (H290\_63)

Temakart grønstruktur - viser mulige traseer for bekkeåpninger.



## Konseptvalgutredning (KVU) for jernbanen og Bypakke Tønsbergregionen

### KVU for jernbanen (IC-strekningen Oslo - Skien)

Det pågående arbeid med KVU for jernbanen (IC-strekningen Oslo - Skien) medfører båndlegging av arealer. KVUen anbefaler en løsning som innebærer nedsenket stasjon i Tønsberg og en ny nedsenket togtrasé som følger det tidligere "havnesporet" gjennom Tønsberg, under Kanalen og videre over til Nøtterøy.

Det må sikres arealer til byggegrop/senketunnel for fremføring av jernbanen i en bredde på ca 40 meter, samt tilstrekkelige arealer til bygging av nedsenket stasjon.

Plankartet viser hvilke arealer som berøres og båndlegges.

### Bypakke Tønsbergregionen

I arbeidet med konseptvalgutredning (KVU) for ny fastlandsforbindelse og kvalitetssikring i tidlig fase (KS1) fattet bystyret i sak 158/14 følgende vedtak:

*Vedtaket fra mars med følgende tillegg:*

- *Det er ikke aktuelt å utrede bro fra Kaldnes til Korten.*
- *I tillegg må et østlig alternativ Teie - Kilen utredes.*

Vedtaket innebærer at flere områder må sikres i den videre planleggingen. Dette får konsekvenser for utvikling innenfor byplanområdet. Det er vanskelig å fastsette en eksakt avgrensning av arealer som vil bli berørt, da endelig trasèfremføring vil skje på bakgrunn av fremtidige konsekvensutredninger. Kommunen har avklart med Statens vegvesen hvilke områder/trasèer som mest sannsynlig vil berøres av ny østlig veiforbindelse i bro eller tunnel og som må sikres i det videre planarbeidet.

Det østlige alternativet er vurdert til å kunne berøre hele Stensarmen og utviklingsområdene

langs med Kanalveien. Alternativet anbefalt i KVU, Kaldnes til Korten/Smørberg, medfører i byplanen båndlegging av de vestlige områder av Kaldnes og Kaldnes vest.

Plankartet viser hvilke arealer som berøres og båndlegges.

### Konsekvenser

Båndlegging av områdene vil bety at tiltak som kan vanskeliggjøre ny veiforbindelse ikke kan igangsettes før det foreligger avklaringer om valg av trase for ny veiforbindelse.

Bestemmelsene åpner for utbygging for eiers risiko og regning. Eventuelle kostnader til ekspropriasjon som følge av ny veiforbindelse vil ikke omfatte de tiltak som er iverksatt etter at båndlegging ble vedtatt. Gitte byggetillatelse kan ikke stoppes. Kostnadene ved en eventuell ekspropriasjon vil tilsvare verdien prosjektet har slik det er omsøkt.

### **TILTAK NEDFELT I PLANEN**

Bestemmelser og retningslinjer:

§ 3.2 punkt 3. Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane) H710\_09,10

Plankart:

Båndleggingszone for regulering etter pbl (fremtidig) (H710\_09,10)



## Samlet konsekvensvurdering av planen

### Naturmangfold

Planforslaget er vurdert til å ikke ha vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet. Særlige deler av Bjørn Farmandtomta inngår som en del av parklandskapet Tønsberg gamle kirkegård. Nasjonal verdi vurderes som svært viktig, A område. Området avsettes til grønstruktur i byplanen. Kaldnes vest grenser i sjøen inn til et viktig område for grågås og andefugl, samt et ålegrassamfunn. Utfylling og utbygging i vann vil gi negative konsekvenser og tillates ikke.

### Landbruk

Planområdet omfatter ingen landbruksarealer. Planforslaget er vurdert til å ikke ha konsekvenser for øvrige landbruksarealer i kommunen.

### Landskap/Terreng

Byggehøyder og utforming av ny bebyggelse kan ha store konsekvenser for bylandskapet og byens profil. Planforslaget angir konkrete byggehøyder i nedre del av bysentrum. I dette området er høyder vurdert gjennom mulighetsstudiet for Nedre Langgate med hensyn til omkringliggende bebyggelse og byens silhuett. I det øvrige byplanområdet er det ikke angitt konkrete høydebestemmelser. Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, Kanalen og ramsarområdene som samlet utgjør byens profil.

### Jordbrukets kulturlandskap

Planforslaget er vurdert til å ikke ha konsekvenser for jordbrukets kulturlandskap.

### Kulturminner /kulturmiljø

Det har i planarbeidet vært stort fokus på å sikre og ivareta byens kulturminner og kulturmiljø gjennom gode bestemmelser. Det er utført en kulturhistorisk stedsanalyse, DIVE, som ligger til grunn for nye bestemmelser. Planforslaget

definerer konkrete områder hvor det stilles strengere krav til tilpasning enn i det øvrige byplanområdet. Dette for å sikre vern av bevaringsverdig bebyggelse, samt høyde og volummessig tilpasning til byprofilen og sentrumskvartalene.

Utover de generelle bestemmelsene gis det følgende føringer:

Findus - Det skal i videre planlegging vurderes om deler av den gamle industribebyggelsen kan bevares og innpasses i en fremtidig bygningsstruktur.

Slottsfjellskolen - Det tillates ikke vesentlige endringer av fasade eller utvidelse utover dagens bygningskropp.

Planforslaget er vurdert til å sikre kulturminner og kulturmiljø i tilstrekkelig omfang.

### Klima og energi

I konsekvensutredningen for tema klima og energi vurderes arealbruksendringen etter lokalisering i forhold til konsesjonsområde for fjernvarme, gang-, sykkel- og kollektivbyen (GSK byen), graden av bilavhengighet og kollektivdekning. Hele planområdet ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme og GSK- byen. Det er liten grad av bilavhengighet og god kollektivdekning. Ingen av arealbruksendringene er vurdert til å ha negativ konsekvens for klima og energi. Planforslaget legger til rette for økt befolkningstetthet og arbeidsplassintensiv næring og vurderes til å gi en positiv konsekvens for miljø og energi.

### Sjø- og vassdragssone

Arealene langs Kanalen er i stor grad bebygd eller berørt av tidligere og nåværende industri og havnevirksomhet. Foreslåtte arealbruksendringer er vurdert til å ikke ha ytterligere negativ virkning på sjø- og vassdragssonen. Det avsettes nye grøntarealer langs med Kanalen, og det legges føringer om opparbeidelse av en sammenhengende promenade langs begge sider av Kanalen for å gi allmenheten tilgang og oppholdsmuligheter til sjøen.

Byggegrense langs sjø med tilhørende bestemmelser anses å styrke områdene langs Kanalen i tråd med overordnede føringer.

#### By- og tettstedsutvikling

Arealbruksendringene er i tråd med RPBA's føringer vedrørende fortetting og transformasjon, samt prinsippet om lokalisering av rett virksomhet på rett plass.

#### Barn og unge

Utredningstemaet går på barn og unges bruk av areal. Ingen av foreslåtte arealbruksendringer er vurdert til å ha negativ konsekvens for barn og unge. Planforslaget foreslår flere nye arealer avsatt til grønnstruktur. Det er lagt stor vekt på å sikre tilstrekkelig areal til opphold og lek i byen.

#### Skole og barnehage

Det er ventet sterk befolkningsvekst de neste 30 år. Mye av boligbyggingen vil skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor byplanområdet. Behovet for barnehage- og skoleplasser i byen vil øke. Omfanget er imidlertid vanskelig å vurdere, da dette avhenger av boligmarkedet og befolkningssammensetning i fremtiden. Det avsettes ikke nye arealer til skole innenfor planområdet. Skolebehov i denne planperioden skal løses ved Træleborg skole. Det vil være aktuelt å utvide skolen ved behov. Ved behov for ytterlige skoleplasser skal dette løses utenfor planområdet, da det er vurdert at det ikke er tilstrekkelige tilgjengelige arealer til dette formålet innenfor planområdet. Det er liten ledig kapasitet ved sentrumsbarnehagene. Det stilles krav til ny barnehage ved transformasjon av Findusområdet.

Planforslaget stiller rekkefølgekrav om at skole- og barnehagekapasitet skal være ivaretatt før utbygging kan skje.

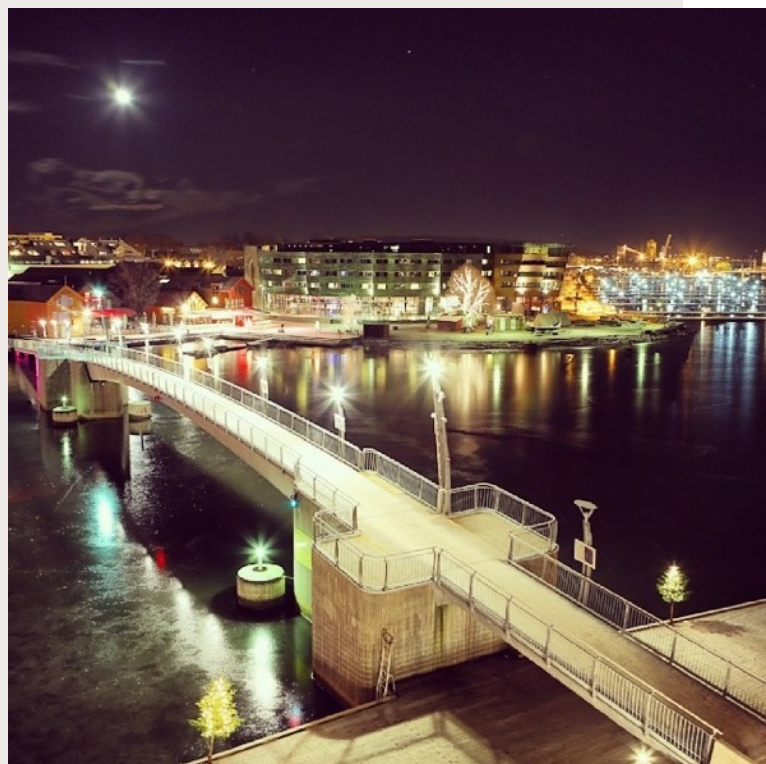
#### Rekreasjon og friluftsliv

Samlet er planforslag vurdert til å ha positive konsekvenser for rekreasjon og friluftsliv. Dekningsanalyse for grøntområder i planområdet viser at det i hele planområdet er tilgang til et turområde (grøntareal over 100 daa) innenfor

1000 meters avstand. Planforslaget legger vekt på å etablere grønne transportårer gjennom byen og ut til tilliggende turområder.

#### Vann og avløp

Innenfor hele planområdet føres overvann og avløpsvann i samme rørsystem. Ved store nedbørsmengder blir det for liten kapasitet på nettet og overløpende vann går ut i Kanalen. Omfattende utbedringer på eksisterende overvann- og avløpsnett er en forutsetning for å realisere det omfang av fortetting og transformasjon som planforslaget legger opp til. Kommunen er i startfasen av et omfattende arbeid med separering av vann og avløp. Et av de neste områdene som står for tur er nedre del av bysentrum. Det skal utarbeides en egen plan for overvannshåndtering i sentrum.



### Trafikale forhold / trafiksikkerhet

Utvikling av nye bolig- og næringsarealer i henhold til planforslaget vil medføre økt belastning på eksisterende veinett.

Utbyggingsprosjekter i de senere år har imidlertid medført en lavere økning i årsdøgntrafikk (ÅDT) enn forventet. Flere byboere velger bilen bort til fordel for gange og sykkel. Den nye gangbroa fra Kaldnes til Brygga har bidratt betydelig til at belastningen på veinettet har blitt lavere enn antatt.

Innenfor planområdet skal det gjennom rekkefølgekrav sikres at kapasitet på eksterne og interne veier, samt trafiksikkerhet ivaretas før utbygging kan finne sted.

### Risiko og sårbarhet

Støy- og luftforurensing fra gjennomfartsårene gjennom byen er en utfordring. Flere av de nye områdene avsatt til bolig og kombinert bebyggelses- og anleggsformål ligger innenfor gul og i noen tilfeller rød støysone. Arealene langs med Kanalen ligger under kote +3 og kan bli utsatt for stormflo. På Kaldnes vest er det registrert forurensning i sedimentene i sjøen og i grunnen på land. ROS-analysen angir for flere av de omdisponerte områdene moderat eller høy aktsomhet for radon.

Byplanens bestemmelser er utarbeidet med sikte på å ivareta de nødvendige hensyn.

### **KONKLUSJON**

Planforslaget er samlet sett vurdert til å ikke ha vesentlige negative konsekvenser for de vurderte temaer. I de tilfeller hvor det i konsekvensutredningen er påpekt negativ konsekvens av arealbruksendringen, er avbøtende tiltak innarbeidet i plankart og bestemmelser.



