

Saksbehandler:
Øyvind Stigedal, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 - planID 3905 20220218 - sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	28.03.2025	PS	029/25
Kommunestyret	09.04.2025	PS	036/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 3905 20220218 med følgende endringer:

1. Plankart:

1.1 BRA=2.090 strykes og erstattes med 70% BYA.

1.2 Det tegnes inn et areal langs V med en bredde på 1 meter og formål annen veigrunn - grøntareal.

1.3 I AVG7 tegnes det inn støyskjerm, i samsvar med plankartet til områdeplanen.

1.4 Det tegnes inn adkomstpil fra V til FOR.

2. Bestemmelser:

2.1 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes "Det skal også gjennomføres gassmålinger, og eventuelle tiltak må dokumenteres".

2.2 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes: "Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner".

2.3 § 3.11 *Energi* tilføyes: "Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense".

2.4 I § 7, *Rekkefølgebestemmelser* endres rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangveier og gang/sykkelveier (GG1, GG2, GS1 og GS2) fra dokumentasjonskrav før ferdigattest til opparbeidelseskrav før igangsettingstillatelse.

2.5 I § 4.1.1 *Utnyttelse* endres tillatt areal for forretning fra 2.300 m² til 2.090 m², og det presiseres at tenkte plan ikke medregnes.

2.6 I § 4.1.1 *Utnyttelse* settes tillatt BYA til 70%

2.7 § 4.1.4 *Tekniske installasjoner* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget”*.

2.8 § 3.1 *Visuell utforming* tilføyes: *“Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates”*.

2.9 I § 3.3 *Plassering* strykes *“overbygd varelevering”*.

2.10 § 3.8 *Renovasjon* endres slik at renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Det tilføyes at utomhuslagring ikke er tillatt.

2.11 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes: *“Innenfor AVG8 skal det være maks 5 meter mellom hvert tre”*.

2.12 § 3.1 *Visuell utforming* strykes: *“Ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent”*.

2.13 § 3.2 *Skiltplan* og tilhørende rekkefølgekrav i § 7.1 *Dokumentasjonskrav* strykes.

2.14 § 3.14 *Utendørs belysning* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen”*.

2.15 § 3.10 *Utomhusplan* tilføyes nytt punkt *“utomhus belysning”*.

2.16 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes. *“Det skal være minst én benk innenfor AVG2”*.

2.17 I § 4.1.3 *Parkering* erstattes foreslått tekst med: *“Det skal opparbeides maksimalt 20 parkeringsplasser innenfor FOR”*.

2.18 § 4.1.3 *Parkering* tilføyes: *“Minimum to parkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen”*.

2.19 § 5.6 *Annen veigrunn - grøntareal* tilføyes *“AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fritt for hindringer”*.

2.20 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes kravet om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal forelegges statsforvalteren.

2.21 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes at sigevann og gass skal inngå i planen for håndtering av forurensede masser.

2.22 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes at det før igangsettingstillatelse skal foreligge *“... detaljprosjektering av tiltak etter planen for håndtering av forurensede masser”*.

2.23 § 7.2 *Krav til tiltak* tilføyes: *“Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal alle tiltak i henhold til planen for håndtering av forurensede masser være gjennomført”*.

2.24 I § 3.5 *Geoteknikk* tilføyes: *“Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall, eller sammentrekninger i grunnmassene”*.

2.25 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes: *“Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest”*.

Som følge av vedtaket vil deler av områdeplan for Kilen vest, planID 3905 20140105, bli opphevet. Det delegeres kommunedirektøren å oppdatere bestemmelsene i samme reguleringsplan der det er nødvendig som følge av planvedtaket.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 28.03.2025

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 3905 20220218 med følgende endringer:

1. Plankart:

1.1 BRA=2.090 strykes og erstattes med 70% BYA.

1.2 Det tegnes inn et areal langs V med en bredde på 1 meter og formål annen veigrunn - grøntareal.

1.3 I AVG7 tegnes det inn støyskjerm, i samsvar med plankartet til områdeplanen.

1.4 Det tegnes inn adkomstpil fra V til FOR.

2. Bestemmelser:

2.1 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes *“Det skal også gjennomføres gassmålinger, og eventuelle tiltak må dokumenteres”*.

2.2 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes: *“Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner”*.

2.3 § 3.11 *Energi* tilføyes: *“Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense”*.

2.4 I § 7, *Rekkefølgebestemmelser* endres rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangveier og gang/sykkelveier (GG1, GG2, GS1 og GS2) fra dokumentasjonskrav før ferdigattest til opparbeidelseskraft før igangsettingstillatelse.

2.5 I § 4.1.1 *Utnyttelse* endres tillatt areal for forretning fra 2.300 m² til 2.090 m², og det presiseres at tenkte plan ikke medregnes.

2.6 I § 4.1.1 *Utnyttelse* settes tillatt BYA til 70%

2.7 § 4.1.4 *Tekniske installasjoner* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget”*.

2.8 § 3.1 *Visuell utforming* tilføyes: *“Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates”*.

2.9 I § 3.3 *Plassering* strykes *“overbygd varelevering”*.

2.10 § 3.8 *Renovasjon* endres slik at renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Det tilføyes at utomhuslagring ikke er tillatt.

2.11 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes: *“Innenfor AVG8 skal det være maks 5 meter mellom hvert tre”*.

2.12 § 3.1 *Visuell utforming* strykes: *“Ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent”*.

2.13 § 3.2 *Skiltplan* og tilhørende rekkefølgekrav i § 7.1 *Dokumentasjonskrav* strykes.

2.14 § 3.14 *Utendørs belysning* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen”*.

2.15 § 3.10 *Utomhusplan* tilføyes nytt punkt *“utomhus belysning”*.

2.16 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes. *“Det skal være minst én benk innenfor AVG2”*.

2.17 I § 4.1.3 *Parkering* erstattes foreslått tekst med: *“Det skal opparbeides maksimalt 20 parkeringsplasser innenfor FOR”*.

2.18 § 4.1.3 *Parkering* tilføyes: *“Minimum to parkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen”*.

2.19 § 5.6 *Annen veigrunn - grøntareal* tilføyes *“AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fritt for hindringer”*.

2.20 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes kravet om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal forelegges statsforvalteren.

2.21 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes at sigevann og gass skal inngå i planen for håndtering av forurensede masser.

2.22 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes at det før igangsettingstillatelse skal foreligge *“... detaljprosjektering av tiltak etter planen for håndtering av forurensede masser”*.

2.23 § 7.2 *Krav til tiltak* tilføyes: *“Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal alle tiltak i henhold til planen for håndtering av forurensede masser være gjennomført”*.

2.24 I § 3.5 *Geoteknikk* tilføyes: *“Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall, eller sammentrekninger i grunnmassene”*.

2.25 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes: *“Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest”*.

Som følge av vedtaket vil deler av områdeplan for Kilen vest, planID 3905 20140105, bli opphevet. Det delegeres kommunedirektøren å oppdatere bestemmelsene i samme reguleringsplan der det er nødvendig som følge av planvedtaket.

28.03.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

UPB - 029/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 3905 20220218 med følgende endringer:

1. Plankart:

1.1 BRA=2.090 strykes og erstattes med 70% BYA.

1.2 Det tegnes inn et areal langs V med en bredde på 1 meter og formål annen veigrunn - grøntareal.

1.3 I AVG7 tegnes det inn støyskjerm, i samsvar med plankartet til områdeplanen.

1.4 Det tegnes inn adkomstpil fra V til FOR.

2. Bestemmelser:

2.1 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes *“Det skal også gjennomføres gassmålinger, og eventuelle tiltak må dokumenteres”*.

2.2 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes: *“Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner”*.

2.3 § 3.11 *Energi* tilføyes: *“Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense”*.

2.4 I § 7, *Rekkefølgebestemmelser* endres rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangveier og gang/sykkelveier (GG1, GG2, GS1 og GS2) fra dokumentasjonskrav før ferdigattest til opparbeidelseskraav før igangsettingstillatelse.

2.5 I § 4.1.1 *Utnyttelse* endres tillatt areal for forretning fra 2.300 m² til 2.090 m², og det presiseres at tenkte plan ikke medregnes.

2.6 I § 4.1.1 *Utnyttelse* settes tillatt BYA til 70%

2.7 § 4.1.4 *Tekniske installasjoner* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget”*.

2.8 § 3.1 *Visuell utforming* tilføyes: *“Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates”*.

2.9 I § 3.3 *Plassering* strykes *“overbygd varelevering”*.

2.10 § 3.8 *Renovasjon* endres slik at renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Det tilføyes at utomhuslagring ikke er tillatt.

2.11 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes: *“Innenfor AVG8 skal det være maks 5 meter mellom hvert tre”*.

2.12 § 3.1 *Visuell utforming* strykes: *“Ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent”*.

2.13 § 3.2 *Skiltplan* og tilhørende rekkefølgekrav i § 7.1 *Dokumentasjonskrav* strykes.

2.14 § 3.14 *Utendørs belysning* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen”*.

2.15 § 3.10 *Utomhusplan* tilføyes nytt punkt *“utomhus belysning”*.

2.16 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes. *“Det skal være minst én benk innenfor AVG2”*.

2.17 I § 4.1.3 *Parkering* erstattes foreslått tekst med: *“Det skal opparbeides maksimalt 20 parkeringsplasser innenfor FOR”*.

2.18 § 4.1.3 *Parkering* tilføyes: *“Minimum to parkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen”*.

2.19 § 5.6 *Annen veigrunn - grøntareal* tilføyes *“AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fritt for hindringer”*.

2.20 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes kravet om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal forelegges statsforvalteren.

2.21 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes at sigevann og gass skal inngå i planen for håndtering av forurensede masser.

2.22 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes at det før igangsettingstillatelse skal foreligge *“... detaljprosjektering av tiltak etter planen for håndtering av forurensede masser”*.

2.23 § 7.2 *Krav til tiltak* tilføyes: *“Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal alle tiltak i henhold til planen for håndtering av forurensede masser være gjennomført”*.

2.24 I § 3.5 *Geoteknikk* tilføyes: *“Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall, eller sammentrekninger i grunnmassene”*.

2.25 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes: *“Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest”*.

Som følge av vedtaket vil deler av områdeplan for Kilen vest, planID 3905 20140105, bli opphevet. Det delegeres kommunedirektøren å oppdatere bestemmelsene i samme reguleringsplan der det er nødvendig som følge av planvedtaket.

I

09.04.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Alternativt forslag, foreslått av Ole Marcus Mærøe, Rødt

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 20220218

Tilleggsforslag, foreslått av Ole Marcus Mærøe, Rødt

Kommunedirektøren bes vurdere om områdeplanen for Kilen bør revideres.

Votering:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg settes opp mot Mærøes forslag. Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemmer (R),

Mærøes tilleggsforslag vedrørende områdeplan for Kilen fikk 3 stemmer (R, Inp) og falt.

KST - 036/25 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 3905 20220218 med følgende endringer:

1. Plankart:

1.1 BRA=2.090 strykes og erstattes med 70% BYA.

1.2 Det tegnes inn et areal langs V med en bredde på 1 meter og formål annen veigrunn - grøntareal.

1.3 I AVG7 tegnes det inn støy-skjerm, i samsvar med plankartet til områdeplanen.

1.4 Det tegnes inn adkomstpil fra V til FOR.

2. Bestemmelser:

2.1 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes "*Det skal også gjennomføres gassmålinger, og eventuelle tiltak må dokumenteres*".

2.2 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes: "*Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner*".

2.3 § 3.11 *Energi* tilføyes: "*Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense*".

2.4 I § 7, *Rekkefølgebestemmelser* endres rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangveier og gang/sykkelveier (GG1, GG2, GS1 og GS2) fra dokumentasjonskrav før ferdigattest til opparbeidelseskraft før igangsettingstillatelse.

2.5 I § 4.1.1 *Utnyttelse* endres tillatt areal for forretning fra 2.300 m² til 2.090 m², og det presiseres at tenkte plan ikke medregnes.

2.6 I § 4.1.1 *Utnyttelse* settes tillatt BYA til 70%

2.7 § 4.1.4 *Tekniske installasjoner* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: "*Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget*".

2.8 § 3.1 *Visuell utforming* tilføyes: "*Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates*".

2.9 I § 3.3 *Plassering* strykes "*overbygd varelevering*".

2.10 § 3.8 *Renovasjon* endres slik at renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Det tilføyes at utomhuslagring ikke er tillatt.

2.11 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes: *“Innenfor AVG8 skal det være maks 5 meter mellom hvert tre”*.

2.12 § 3.1 *Visuell utforming* strykes: *“Ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent”*.

2.13 § 3.2 *Skiltplan* og tilhørende rekkefølgekrav i § 7.1 *Dokumentasjonskrav* strykes.

2.14 § 3.14 *Utendørs belysning* tilføyes som ny bestemmelse med følgende ordlyd: *“Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen”*.

2.15 § 3.10 *Utomhusplan* tilføyes nytt punkt *“utomhus belysning”*.

2.16 § 5.6 *Annen veigrunn* tilføyes. *“Det skal være minst én benk innenfor AVG2”*.

2.17 I § 4.1.3 *Parkering* erstattes foreslått tekst med: *“Det skal opparbeides maksimalt 20 parkeringsplasser innenfor FOR”*.

2.18 § 4.1.3 *Parkering* tilføyes: *“Minimum to parkeringsplasser skal være dimensjonert for forflytningshemmede og være lokalisert nær hovedinngangen”*.

2.19 § 5.6 *Annen veigrunn - grøntareal* tilføyes *“AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fritt for hindringer”*.

2.20 I § 3.4 *Grunnforurensning* strykes kravet om at tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal forelegges statsforvalteren.

2.21 § 3.4 *Grunnforurensning* tilføyes at sigevann og gass skal inngå i planen for håndtering av forurensede masser.

2.22 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes at det før igangsettingstillatelse skal foreligge *“... detaljprosjektering av tiltak etter planen for håndtering av forurensede masser”*.

2.23 § 7.2 *Krav til tiltak* tilføyes: *“Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal alle tiltak i henhold til planen for håndtering av forurensede masser være gjennomført”*.

2.24 I § 3.5 *Geoteknikk* tilføyes: *“Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall, eller sammentrekninger i grunnmassene”*.

2.25 § 7.1 *Dokumentasjonskrav* tilføyes: *“Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest”*.

Som følge av vedtaket vil deler av områdeplan for Kilen vest, planID 3905 20140105, bli opphevet. Det delegeres kommunedirektøren å oppdatere bestemmelsene i samme reguleringsplan der det er nødvendig som følge av planvedtaket.

Sammendrag:

KB arkitekter as fremmer, på vegne av Kilenhjørnet as, forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 på Kilen. Hensikten med planen er å legge til rette for rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av et nytt bygg med inntil 2090 m² handel. Tiltaket vil i sin helhet være plassert innenfor eiendommen med gårds- og bruksnummer 1008/84. Planområdet er på ca. 4,5 daa og blir i dag benyttet til detaljhandel og bilpleie/vaskehall, med tilhørende parkering.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn av UPB i møte 21.06.2024, sak 113/24, på følgende vilkår:

- Oppdaterte illustrasjoner, som viser materialbruk i henhold til planbeskrivelsen og planbestemmelsene, må foreligge. Samtidig må det foreligge 3d-illustrasjoner av byggets nordside.
- kommunalteknisk plan, som er godkjent av Tønsberg kommune, må foreligge.

UPB vedtok samtidig å stryke krav til byggeplaner og utbyggingsavtale i planbestemmelsen § 7.1.

Før sluttbehandling ba UPB kommunedirektøren vurdere særskilt om:

1. krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei bør flyttes til søknad om igangsettingstillatelse.
2. grad av utnytting kan presiseres, slik at det fremgår samlet m² for byggeområdet, hvorav inntil 2.090 m² kan være handel.
3. bestemmelsene om at det tillates installasjoner på tak, og eventuelle krav til størrelse/utforming kan presiseres.
4. det kan utformes bestemmelser om utforming av nord- og sydsiden, som sikrer at disse får en god arkitektur, som i størst mulig grad henvender seg til gaten.
5. det kan utformes bestemmelser om renovasjon og utforming/opparbeidelse av gaterommet mot nord, som sikrer av V1 i størst mulig grad oppleves som et godt byrom for gående og syklende.
6. renovasjon bør løses innendørs og om det ikke bør tillates utomhuslagring.
7. bestemmelse om foliering av vinduer bør gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel.
8. bestemmelse om utforming av skilt bør tas ut, da dette allerede er sikret i kommuneplanens arealdel.
9. bruken av grønt på bakkeplan bør sikres bedre og om det bør stilles målbare krav til andelen grønne flater.
10. det bør stilles krav til belysning av uteområdene og permanente utemøbler/benker.
11. antallet parkeringsplasser bør reduseres slik at trafikkmengden i utkjøringen til Slagenveien ikke øker fra dagens situasjon.
12. det bør sikres at det ikke skal være parkering for ansatte, i tråd med planbeskrivelsen.
13. frisikt bør etableres før det gis igangsettingstillatelse, blant annet ved at reklameskiltet blir fjernet.
14. støyskjerm som er regulert i områdeplanen bør tegnes inn i plankartet, men uten krav til opparbeidelse.
15. det bør tegnes inn hensynssoner der det skal være frie flomveier.
16. bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.
17. bestemmelsene bør presiseres med hensyn til setningsproblematikk i prosjekterings- og anleggsfasen.
18. forholdsmessig tilskudd til utbedring av trafikksituasjon må vurderes sikret.

Oppdaterte dokumenter iht. vedtaket ble mottatt 19.08.2024. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 28.08.2024 - 11.10.2024.

Det kom inn 5 uttalelser fra følgende:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Lede as
- Vestfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Advokatfirmaet Truber as

NVE ber om at nytt bygg plasseres i sikkerhetsklasse iht. TEK 17 andre ledd, og at det må være tilstrekkelig sikkert både mot havnivåstigning/stormflo og mot flom. Hensynssone H320 flomfare bør være basert på en utredning av reell flomfare.

NVE anbefaler at kommunen vurderer nærmere hva området klarer å fordrøye og ved hvilke gjentakintervaller en må begynne å lede overvannet til resipienten. Det er ønskelig at flomveier fremgår av plankartet. NVE savner også en vurdering av hvorvidt bortledning av overvann vil kunne øke flomfaren i Vellebekken og dermed kunne skape økt flomfare for tredjepart.

Lede bemerker at det ikke er avsatt areal eller adkomst til ny nettstasjon i planområdet, samt at følgende spesifikt ikke er ivaretatt i planforslaget:

- At nettstasjon tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- At nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettselskapet gjør oppmerksom på at det ikke holdes kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. Det er derfor ingen garanti for at det er tilgjengelig kapasitet uten forsterkning/utbygging når planområdet skal bygges ut.

Vestfold fylkeskommune vurderer at alle rekkefølgekravene i områdeplanen er nødvendige for å få til en helhetlig utvikling på Kilen vest, men anser at flere av kravene har liten relevans for å kunne utvikle Halfdan Wilhelmsens allé 40. Fylkeskommunen erkjenner at det verken er realiserbart eller hensiktsmessig at HWA 40 skal utløse alle rekkefølgekravene i områdeplanen, men vurderer at utviklingen av eiendommen vil påvirke trafikksituasjonen i en slik grad at det må kreves visse tiltak.

Fylkesdirektøren fremmet derfor innsigelse til planen på grunn av manglende rekkefølgekrav knyttet til:

- etablering av ny rundkjøring i krysset fv. 3106 Slagenveien/Industrigaten, alternativt at V1 åpnes for gjennomkjøring til Håndtverkergaten og Industrigaten.
- etablering av fysisk midtdeler i fv. 3106 Slagenveien.
- etablering av gang- og sykkelvei langs Slagenveien, fra Heimdalskrysset og frem til planområdets adkomst.

Innsigelsen ble fremmet med hjemmel i fylkeskommunens delegeringsreglement, og var betinget av politisk vedtak. Det var nødvendig å fremme innsigelsen før den politiske behandlingen, ettersom møtet i Fylkesutvalget var berammet etter fristen for uttalelser. Fylkesutvalget besluttet i møte 03.12.2024 å frafalle innsigelsen, og fattet følgende vedtak:

Vestfold fylkeskommune fremmer en merknad til detaljregulering for Halfdan Wilhelmsens allé 40 i Tønsberg kommune. Det anbefales at bestemmelsene inkluderer rekkefølgekrav om etablering av trafikksikker adkomst med tilfredsstillende avvikling, samt etablering av ny gang- og sykkelvei på den delen av fv. 3106 Slagenveien som grenser inn til planområdet. Det henstilles til at det innføres 40 km/t-grense i det aktuelle området i og rundt vei/kryss i Halfdan Wilhelmsens allé.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark vurderte å fremme innsigelse, ettersom de mente grunnforurensning, bl.a. gassdannelser og grunnvannsavsig, ikke var tilstrekkelig utredet i henhold til Miljødirektoratets veileder om bygging på nedlagte deponier. Statsforvalteren mente imidlertid at det var en mulighet for å finne en løsning gjennom dialog. Det ble enighet om at det måtte gjøres nødvendige undersøkelser og foreslås tiltak for å ivareta sikkerhet mot helsefare og spredning av

forurensning. GrunnTeknikk foretok gassmålinger og utarbeidet en risikovurdering med forslag til tiltak, som ble oversendt til Tønsberg kommune og deretter til statsforvalteren til godkjenning. Statsforvalteren vurderte at dokumentasjonen var tilstrekkelig til å oppfylle kravene i Miljødirektoratets veileder, og fremmet derfor ikke innsigelse. Statsforvalteren ba kommunen sikre at eventuelle funn i risikovurderingen og gassrapporten blir ivarettatt og fulgt opp i planbestemmelsene.

Advokatfirmaet Truber as mener planen er i strid med formålene i områdereguleringen og at den vil redusere mulighetene for en helhetlig utvikling av Kilen vest. Fritak fra rekkefølgekravene vil føre til at andre aktører må regne med det samme, av hensyn til likebehandling.

Truber mener planforslaget bygger på forutsetninger om trafikkmengder som ikke er realistiske, og at en firedobling av forretningsareal vil føre til betydelig økt aktivitet på eiendommen, uavhengig av parkeringsdekning. Truber minner også om at Slagenveien 57 (Rema/Jysk) har utkjøringsrett til V1, som må hensyntas ved utforming av krysset, og mener i tillegg at adkomsten vil være attraktiv for kunder til HWA 42, noe som det vil være vanskelig for kommunen å styre.

Truber anmoder kommunen om heller å sende klar beskjed til grunneierne i området om at de må samarbeide for å løse de langsiktige utfordringene med infrastruktur. Dersom kommunen ønsker å lempe på disse kravene, bør det skje gjennom en revisjon av områdeplanen.

Kommunedirektøren har vurdert og kommentert uttalelsene, samt punktene fra UPBs vedtak. På bakgrunn av disse vurderingene anbefaler kommunedirektøren enkelte endringer i kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas med endringene som fremgår av kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 - planID 3905 20220218 _ sluttbehandling

2. Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 på Kilen har ligget ute til høring og offentlig ettersyn, jf. vedtak fattet av UPB i møte 21.06.2024, sak 113/24. Saken fremmes nå til sluttbehandling i kommunestyret.

Saksfremlegget følger opp UPBs vedtak fra første gangs behandling, samt innkomne merknader og forslag til løsninger.

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

3. Kortversjon fra første gangs behandling:

KB arkitekter as fremmer på vegne av Kilenhjørnet as forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 (HWA 40) på Kilen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av et nytt bygg med inntil 2090 m² handel. Tiltaket vil i sin helhet være plassert innenfor eiendommen med gårds- og bruksnummer 1008/84.

Planforslaget er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Planinitiativ ble behandlet av UPB 28.04.2023 (sak 071/23). Følgende vedtak ble fattet:

“Planinitiativ for HWA 40 stoppes ikke, jamfør plan og bygningsloven §12-8, andre ledd. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte. En god plan for å løse den trafikale situasjonen må jobbes frem.”

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.08.2022. Det kom inn uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold fylkeskommune
- Lede AS
- Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro bygg AS

Statsforvalteren har spesielt kommentarer om hensynet til forurensningsfare, naturmangfold i Presterødkilen naturreservat, flomfare og fare for kvikkleireskred. Statsforvalteren har også generelle merknader om hensynet til støy og universell utforming.

Vestfold fylkeskommune minner om at tiltaket på eiendommen vil utløse behov for rundkjøring og midtdeler i Slagenveien, som er fylkesvei. I tillegg må det etableres gang- og sykkelvei langs egen eiendom. Videre gir fylkeskommunen anbefalinger om tiltak for å begrense klimagassutslipp, oppnå effektiv energibruk, klimatilpasning og naturbasert overvannshåndtering. Fylkeskommunen minner om kravet til å ivareta hensynet til barn og unge.

Lede har elektriske anlegg innenfor området som planforslaget må ta hensyn til. Det er viktig med tilgang til trafoer til enhver tid. Lede minner om at byggeforbudsbeltet langs kraftledningen, som ligger vest i planområdet, er 20 meter.

Advokatfirmaet Truber AS, på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro Bygg ANS, mener veisystemet vil bli belastet mer enn i dag som følge av økt areal til næring/handel. En trafikkkløsning der HWA 40 fortsatt skal kjøre direkte ut i Slagenveien vil være i strid med områdeplanen. Advokatfirmaet minner om den omfattende prosessen i arbeidet med områdeplanen for å komme frem til en helhetlig trafikkkløsning for området.

Planområdet er omfattet av områderegulering for Kilen vest, vedtatt 18.05.2017, og utgjør halvparten av felt BA10. I områdeplanen § 3.1 er det forutsatt at Halfdan Wilhelmsens allé 40 og 42 skal detaljreguleres samlet. Bestemmelsen åpner likevel for unntak der “utenforliggende interesser og hensyn til naboeiendommer ikke berøres eller kan løses innenfor detaljplanen og uten at det vanskeliggjør fremtidig regulering”.

Ettersom HWA 42 tidlig ga uttrykk for at de ikke hadde planer for utbygging av sin eiendom og derfor ikke ønsket å ta del i et planforslag, har HWA 40 kun varslet planarbeid for egen eiendom.

Planinitiativ med denne avgrensingen ble ikke stoppet i UPBs behandling 16.02.2024.

Kommunedirektøren anser derfor at utvalget allerede har tatt stilling til at det kan være aktuelt å frafalle kravet om felles reguleringsplan for BA10. Selv om kommunedirektøren vurderer at det er mange forhold som kunne blitt løst bedre ved en felles planlegging, vil ikke planforslaget være til hinder for en senere utvikling av resten av kvartalet i tråd med områdeplanen.

Områdereguleringen stiller gjennom rekkefølgebestemmelser omfattende krav til infrastruktur, som skal være opparbeidet før det kan gis byggetillatelse. I praksis vil det ikke være mulig å gjennomføre alle kravene uten at de utløses av en større utbygging eller en utbyggingsavtale. I planforslaget er det ønske om å fravike eller endre på enkelte av rekkefølgekravene.

Lovens forarbeider og rettspraksis tilsier at en rekkefølgebestemmelse må være nødvendig, for at den skal være gyldig. Det vil si at de kan knyttes til et behov som utløses eller gjør seg mer gjeldende av

tiltak i planen. Selv om alle rekkefølgekravene er vurdert som nødvendige for en helhetlig utvikling av Kilen vest, er det flere krav kommunedirektøren mener har lite relevans for BA10 isolert sett. Det gjelder krav til opparbeidelse av friområdet (F) langs Vellebekken, etablering av gang- og sykkelvei nord for Industrigaten, oppgradering av det kommunale veisystemet og stenging av avkjørsel til fv. 325 Slagenveien ved Industrigaten. Støyskjerm langs Slagenveien mener kommunedirektøren derimot er relevant. I planforslaget er disse rekkefølgekravene utelatt. De øvrige rekkefølgekravene har direkte sammenheng med tiltakene i planforslaget, og er videreført.

De mest kostbare og omfattende tiltakene/rekkefølgekravene er etablering av ny rundkjøring i krysset Slagenveien/Industrigata og midtdeler mellom rundkjøringen og Heimdalkrysset. Det er forslått rekkefølgebestemmelser om at det skal foreligge detaljerte byggetegninger og utbyggingsavtale med fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelser innenfor planområdet. Kommunedirektøren mener at plan- og bygningsloven ikke åpner for en slik bestemmelse i reguleringsplan. Generelt er det ikke anledning til å stille krav om utbyggingsavtaler, da dette er avtaler som er av privatrettslig karakter. Ordlyden som er brukt i områdereguleringen, er at tiltaket skal være etablert eller "sikret" etablert. "Sikret" kan bety at det er inngått utbyggingsavtale, men det kan også løses på andre måter. Kommunedirektøren forstår det som at intensjonen med bestemmelsen i planforslaget ikke er å sikre etablering, men å komme til enighet med fylkeskommunen, som vil være ansvarlig for prosjektering og utbygging, om et økonomisk bidrag til fremtidig utbygging. Departementet har derimot i et eget rundskriv fastslått at delfinansiering ikke oppfyller kravene til at et tiltak er sikret.

Det er også en forutsetning for at kommunen kan stille et rekkefølgekrav at det er realistisk at tiltaket vil bli gjennomført. Om det ikke er realistisk, vil man ende opp med en reguleringsplan som ikke lar seg gjennomføre. Det foreligger ingen vedtak om (del-)finansiering, og kommunedirektøren ser det ikke som sannsynlig at det innen overskuelig fremtid er mulig å finansiere rundkjøring og midtdeler med private midler.

Det har vært en omfattende dialog med kommune, fylkeskommune og forslagsstiller, for å finne en løsning slik at planområdet kan bygges ut, uten at det setter rammene i områdereguleringen i spill. Det har ikke lyktes å finne en slik løsning som har hjemmel i plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det vil i og for seg være anledning for utvalget å fremme planforslaget uten rekkefølgekrav til rundkjøring og midtdeler. Kommunedirektøren vil i så fall gjøre oppmerksom på at dette vil være i strid med klare krav fra Vestfold fylkeskommune, som eier Slagenveien, og sannsynligvis vil medføre innsigelse.

Adkomst til Halfdan Wilhelmsens allé har vært en stor utfordring i mange år. I arbeidet med områdereguleringen var det opprinnelig et krav fra Statens vegvesen om at den skulle stenges mot fv. 325 Slagenveien og at trafikk skulle gå til/fra Håndverkerгатen over naboeiendommen HWA 42. Dette var en løsning begge eiendommer motsatte seg den gang. HWA 42 fordi de ikke ønsket å avstå grunn til en vei som ville være til ulempe for deres eiendom. HWA 40 fordi de var bekymret for å være prisgitt en avtale med HWA 42 for å ha lovlig adkomst. Løsningen etter mye dialog ble at en offentlig vei (V1) ble regulert inn enveiskjørt fra dagens adkomst over til Håndverkerгатen. En forutsetning fra Statens vegvesen var at det skulle etableres midtdeler og rundkjøring i Slagenveien. I planforslaget er V1 regulert frem til eiendomsgrensen til HWA 42, slik at V1 kan realiseres frem til Håndverkerгатen dersom HWA 42 skal utvikles i tråd med områdeplanen på et senere tidspunkt. Planforslaget legger opp til at av- og påkjørselen mot Slagenveien brukes videre frem til midtdeleren og rundkjøringen i Slagenveien er etablert. Avkjørselen vil bli opparbeidet med bedre friskt, blant annet ved at et stort reklameskilt blir fjernet. For å begrense trafikken inn og ut av planforslaget vil antallet parkeringsplasser bli redusert i forhold til dagens situasjon. Belastningen vil allikevel bli "noe høyere", ettersom handelsvirksomhet har en høyere omløpshastighet enn dagens næring, med blant annet bilservice. Kommunedirektøren anbefaler derfor at antallet parkeringsplasser vurderes redusert før en eventuell sluttbehandling av planforslaget.

Planområdet har store utfordringer med forurensset grunn, ettersom det i likhet med det meste av Kilen vest befinner seg over et tidligere deponi for industri- og husholdningsavfall. Forurensningen kan ha betydning for sigevann og gassdannelser.

Planområdet har blitt undersøkt i 10 boreprøver og det er gjort funn av forurensning over akseptkriteriene i alle prøvene. Ved terrenginngrep må derfor masser skiftes ut. Planforslaget legger opp til å berøre undergrunnen minst mulig. Dette er i strid med områdeplanen, som forutsatte at overvann i størst mulig grad skal føres ned i grunnen, men i tråd med anbefalinger i en overordnet risikovurdering og tiltaksplan for Kilen vest, som ble utarbeidet senere, i 2021. Kommunedirektøren mener her det er riktig å forholde seg til tiltaksplanen. Dette er også i samsvar med uttalelsen til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Når det gjelder sigevann, vil det ha avrenning mot Vellebekken. Rapporten anbefaler derfor at denne problematikken håndteres i en plan som omfatter hele utsigsområdet. Det er kommunen, som tidligere eier og driver av deponiet, som har det overordnede ansvaret for forurensningen. Det blir derfor anbefalt at håndteringen av masser og omfanget av saneringstiltak må avklares og utføres i samarbeid med kommunen.

Ettersom området har vært i bruk i flere tiår uten kjente problemer med avgass fra deponiet, blir det vurdert at gass er håndterbart i en byggesak, og at det ikke er behov for ytterligere utredning på reguleringsstadiet.

I bestemmelsene er det stilt krav om tiltaksplan for forurensset grunn, men det er ikke stilt krav om når denne skal foreligge eller hva den skal vise. Det er ikke stilt krav om tiltaksplan for håndtering av gass. Før en eventuell sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.

Området er flomutsatt som følge av mye harde flater, utilstrekkelig kommunalt overvannsnett og lav beliggenhet. Lokal fordrøyning skal skje med grønne flater på tak og på bakkeplan, men uten at vannet ledes ned i grunnen. Vannet føres til underjordisk fordrøyningsmagasin før det slippes inn på kommunalt nett. Overvann som ikke kan håndteres lokalt, vil bli ledet i frie flomveier til Vellebekken. Bygget vil bli plassert med laveste vannlås på kote + 2,7, i tråd med kommuneplanens krav. Kommunedirektøren har ingen kommentarer til løsning for overvannshåndtering, men anbefaler at flomveiene sikres med hensynssoner i plankartet.

Andre viktige forhold som har blitt vurdert er

- utnyttelsesgrad
- høyder
- byggegrenser
- arkitektur
- uteområder
- mobilitet og myke trafikanter
- renovasjon
- støy
- grunnforhold/områdestabilitet
- hensynssonen for høyspentanlegg
- naturmangfold, særlig hensynet til fuglereservatet i Presterødkilen
- klima
- barn og unges interesser

Kommunedirektøren vurderer disse forholdene som ivaretatt, eller at de kan bli tilstrekkelig ivaretatt med enkelte justeringer før et eventuelt offentlig ettersyn.

Som følge av at rekkefølgekravene til nødvendig infrastruktur ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, kan ikke kommunedirektøren anbefale at planforslaget fremmes.

4. Rettslig grunnlag:

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

5. Uttalelser til offentlig ettersyn, med kommunedirektørens kommentar og forslag til løsning:

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 28.08 - 11.10.2024.

Det kom inn 5 uttalelser fra følgende:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Lede as
- Vestfold fylkeskommune
- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Advokatfirmaet Truber as

5. 1 Advokatfirmaet Truber as, på vegne av Slagenveien 57 as og Ro bygg ans (Rema og Jysk) 20.09.2024:

Planforslaget er i strid med formålene i områdereguleringen og den vil redusere mulighetene for en helhetlig utvikling av området. Samferdsel og teknisk infrastruktur ble nøye vurdert i arbeidet med områdereguleringen. På kort sikt kan fritaket kanskje fremstå som et middel for å komme i gang med utvikling, men i realiteten vil kommunen stikke kjepper i hjulene for en videre utvikling ved å åpne for enkeltvis fritak fra rekkefølgekravene til felles infrastruktur. Hensynet til likebehandling gjør at andre aktører må kunne regne med lignende fritak. Dette vil gå ut over trafiksikkerhet og fremkommelighet i området.

Planforslaget bygger på forutsetninger om trafikkmengde som ikke er realistiske. Planforslaget legger opp til et forretningsareal som er om lag fire ganger så stort som dagens. Man må regne med at dette vil føre til betydelig økt aktivitet på eiendommen, uavhengig av antall parkeringsplasser. Videre har festerne av Slagenveien 57 utkjøringsrett til HWA 40 sin adkomst (V1), som må hensyntas ved dimensjonering av krysset mot Slagenveien. Adkomsten vil også være attraktiv for kunder til HWA 42, noe som er vanskelig for kommunen å regulere.

Kommunen bør heller sende klar beskjed til grunneierne i området om at de må samarbeide for å løse områdets langsiktige utfordringer innenfor rammene av områdeplanen. Truber viser også til uttalelsen fra Vestfold fylkeskommune til planoppstart, hvor fylkeskommunen påpekte behov for ny rundkjøring i krysset Slagenveien/Industrigaten, samt midtdeler i Slagenveien fra Heimdalkrysset til rundkjøringen. Truber antar dette behovet ikke er endret. Dersom kommunen nå ønsker å lempe på disse kravene, bør det gjøres gjennom en endring av områdeplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

At et planforslag som ikke følger opp rekkefølgekravene i områdeplanen kan ha konsekvenser for forutsigbarheten og helheten i utviklingen av Kilenområdet, ble belyst i saksfremlegget til første gangs behandling. Det er også en kjent sak at det har vært vanskelig i lang tid å få til utbygging på Kilen, og at dette blant annet skyldes at rekkefølgekravene er for kostbare for små enkeltaktører. Utvalget for plan og bygg valgte å vektlegge behovet for å komme i gang på Halfdan Wilhelmsens allé 40, og vedtok derfor å legge planen ut til offentlig ettersyn. Dette medfører ikke nødvendigvis et krav om likebehandling for neste aktør. Kommunen vil ta konkret stilling til behovet for infrastruktur i hvert enkelt planforslag. Rekkefølgekravene i områdeplanen ligger fast. Kommunen er imidlertid i gang med å se på en mulig revisjon av rekkefølgekravene, med mål om å gjøre det lettere å få til en videre utvikling.

Trafikk ble utredet og vurdert av fagkyndig i arbeidet med planforslaget. Trafikkrapporten opplyser at omløpshastigheten vil øke fra dagens nivå, som følge av at dagens næringsvirksomhet, blant annet bilservice, blir erstattet med handel. UPB vedtok at kommunedirektøren skulle se på om antallet parkeringsplasser kunne reduseres, slik at trafikkmengden på de mest intensive tidspunktene ikke vil øke fra dagens situasjon. Kommunedirektøren viser til punkt 11 i kapittel 6.1- Oppfølging av vedtakspunkt 1-18 fra første gangs behandling.

Før sluttbehandling har Malevåg Consulting foretatt en ny vurdering av kryssutforming mot Slagenveien. Kommunens veimyndighet har sett på løsningen, og vurderer den som tilfredsstillende for å håndtere den trafikkmengden som beregnes til og fra planområdet.

5.2 Vestfold fylkeskommune 28.10.2024 og 06.12.2024:

Fylkeskommunen fremmet innsigelse til planforslaget i brev 28.10.2024 med begrunnelse i manglende rekkefølgekrav til samferdselstiltak. Innsigelsen var fremmet etter fylkeskommunens delegeringsreglement og betinget av politisk behandling i Fylkesutvalget. Fylkesutvalget valgte å frafalle innsigelsen og fattet i møte 03.12.2024 følgende vedtak:

Vestfold fylkeskommune fremmer en merknad til detaljregulering for Halfdan Wilhelmsens allé 40 i Tønsberg kommune. Det anbefales at bestemmelsene inkluderer rekkefølgekrav om etablering av trafiksikker adkomst med tilfredsstillende avvikling, samt etablering av ny gang- og sykkelvei på den delen av fv. 3106 Slagenveien som grenser inn til planområdet. Det henstilles til at det innføres 40 km/t-grense i det aktuelle området i og rundt vei/kryss i Halfdan Wilhelmsens allé.

Kommunedirektøren gjengir her hovedtrekkene i fylkeskommunens uttalelse:

Det har vært omfattende dialog mellom kommunen, fylkeskommunen og forslagsstiller for å finne frem til en løsning som gjør at planområdet kan bygges ut, uten at dette utfordrer rammene i områdeplanen. I tillegg har Tønsberg kommune tatt initiativ overfor fylkeskommunen, hvor formålet er å revidere rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen. Dette arbeidet pågår, og vil kunne gi mer forutsigbare og differensierte krav til de enkelte utbyggingsprosjektene i området.

Alle rekkefølgekravene i områdeplanen vurderes som nødvendige for å få til en helhetlig utvikling på Kilen vest, men fylkeskommunen anser at flere av kravene har liten relevans for å kunne utvikle Halfdan Wilhelmsens allé 40. Fylkeskommunen vurderer at det verken er realiserbart eller hensiktsmessig at HWA 40 skal utløse alle rekkefølgekravene i områdeplanen, men at utviklingen av eiendommen vil påvirke trafikksituasjonen i en slik grad at det må kreves visse tiltak. Det nevnes særlig at kødannelse i Slagenveien kan påvirke trafikkavviklingen i Heimdalkrysset, som blant annet er del av en viktig bussakse gjennom Tønsberg. Avviklingsproblemer kan også føre til ulykker, både for biler og myke trafikanter. For å ivareta krav til trafiksikkerhet og tilfredsstillende avvikling på Kilen vest, er det behov for tiltak knyttet til planområdets kjøreadkomst, samt løsninger for gående og syklende.

I områdeplanen er det regulert en vei (V1) på nordsiden av HWA 40 og 42 (Europris). En adkomstløsning som kunne være akseptabel for fylkeskommunen, uten å forutsette krav til tiltak i Slagenveien, kunne være at denne ble opparbeidet som enveiskjørt gate til Håndverkerгатen. Det har imidlertid ikke lyktes forslagsstiller å komme til enighet med HWA42 om å opparbeide V1, ettersom Europris benytter det aktuelle arealet til parkering.

Fylkeskommunen aksepterer at adkomsten til planområdet opprettholdes der den er i dag, men med inn- og utkjøring i form av "høyre på og høyre av". Dette forutsetter at det etableres midtdeler i Slagenveien fra Heimdalkrysset og opp til Industrigaten, hvor det må etableres rundkjøring. Alternativet til ny midtdeler og rundkjøring er at gjennomkjøringen over naboeiendommen HWA 42 til Håndverkerгатen, som er regulert i områdeplanen (V1), blir realisert.

I områdeplanen er det stilt rekkefølgekrav til gang- og sykkelvei, både langs Slagenveien og langs det kommunale veinettet inne på næringsområdet. Fylkeskommunen vurderer at det som er relevant for reguleringsplanen, er krav om etablering av gang- og sykkelvei i Slagenveien langs egen eiendom

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til vurderingene i kapittel 8.1 og 8.2 i saksfremlegget til første gangs behandling,

Rekkefølgekrav i en reguleringsplan må være både nødvendige og realistiske. Med “nødvendig” menes at de kan knyttes til et behov som utløses eller gjør seg mer gjeldende av tiltak i planen. Med “realistisk” menes at de er praktisk gjennomførbare innen rimelig tid, for eksempel ved at det foreligger vedtatte planer for utbygging.

Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune har hatt god dialog i planprosessen, og er enige i at områdeplanens rekkefølgekrav til tiltak i Slagenveien er nødvendige. Samtidig er det ikke realistisk at utbygger kan bekoste disse tiltakene på egen hånd, og det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner eller utbyggingsavtale. Kommunedirektøren vurderte derfor til første gangs behandling at det ikke kan stilles rekkefølgekrav til tiltak i Slagenveien, da det ville føre til at planen ikke lar seg gjennomføre.

Kommunedirektøren anbefalte derfor overfor UPB å ikke legge saken ut til offentlig ettersyn, med begrunnelse i at trafikk løsningen ikke var tilfredsstillende, og at rekkefølgekravene til midtdeler og rundkjøring ikke ville være lovlige. UPB ønsket å komme i gang med utviklingen av eiendommen, som har vært fastlåst i mange år som følge av rekkefølgekravene, og vedtok derfor å legge saken ut til offentlig ettersyn uten andre rekkefølgekrav enn opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Slagenveien.

Med planforslaget fulgte et trafikknotat fra Malevåg Consulting, datert 17.11.2023. I notatet ble det argumentert for å beholde dagens avkjørsel uten midtdeler i Slagenveien. Det vil si at man kan svinge venstre ut. Det eneste forbedringstiltaket som ble anbefalt, var å bedre frisikten ved å fjerne reklameskiltet på sørsiden av avkjørselen. I notatet legges det til grunn at løsningen med å beholde dagens adkomst bare skal fungere frem til det er etablert midtdeler og rundkjøring ved Industrigaten (nord for Rema). Det er imidlertid som nevnt ingen sikkerhet i når eller om tiltakene i Slagenveien vil bli realisert. Det gjør en slik forutsetning sårbar.

Malevåg Consulting har etter offentlig ettersyn utarbeidet et tilleggsnotat datert 19.12.2024. Notatet vurderer fordeler og ulemper med løsningen i planforslaget i forhold til områdeplanen. Løsningen i planforslaget blir anbefalt med følgende argumenter:

- Løsningen er ikke til hinder for en ønsket utvikling i henhold til områdeplanen.
- Avkjørselen ligger ca. 80 meter fra Heimdalkrysset, hvor minsteavstand mellom rundkjøring og kryss er 40 meter iht. Statens vegvesens håndbok V121.
- Adkomst til planområdet, når man kommer fra Heimdalkrysset, er høyre av, som er den minst konfliktfylte svingbevegelsen, og ikke egnet til å gi tilbakeblokkeringer.
- Slagenveien har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5.000. Statens vegvesens håndbok N100 anbefaler forkjørsregulert T-kryss uten midtdeler for denne typen vei når ÅDT er under 12.000.
- V1 over til Håndverkerгатen vil ikke være trafiksikkert for myke trafikanter, dersom HWA 42 fortsatt skal kunne ha parkering på nordsiden av bygget.
- Kravene til rundkjøring er gode fremtidige løsninger, men er først nødvendige ved en betydelig økning av trafikkmengden på Kilen. Utbygging av HWA 40 vil føre til liten trafikkvekst.
- Trafikken til og fra planområdet vil være større enn tilfellet er i dag i de travleste timene, men mindre enn den har vært tidligere. Det var ingen problemer med trafikkavviklingen den gangen. Det var først og fremst trafiksikkerheten som var problematisk, knyttet til manglende frisikt sørover.

- At V1 er sperret mot HWA 42, gjør at kjøremønsteret blir forutsigbart. V1 kunne ellers bli brukt som adkomst til andre eiendommer på Kilen vest.

Rapporten identifiserer ingen vesentlige ulemper ved foreslått løsning.

Kommunedirektøren er enig i at den foreslåtte trafikkløsningen ikke vil være til hinder for å realisere infrastrukturen i områdeplanen. Til første gangs behandling vurderte kommunedirektøren de overordnede konsekvensene for Kilen vest som helhet av å frita HWA 40 fra rekkefølgekravene i områdeplanen. Kommunedirektøren vil derfor her bare vurdere trafiksikkerhet og trafikkavvikling i forslaget.

Kommunedirektøren ser det ikke som et argument at avkjørselen har tålt en høyere belastning tidligere, all den tid avkjørselen er ansett som et problem også i dag. Rapporten omtaler ikke kryssing av gang- og sykkelveien, som kan utgjøre en risiko. Kommunedirektøren legger imidlertid til grunn at risikoen for kollisjon med gående eller syklende er størst ved høyresving inn til planområdet, som vil være tilfelle uansett løsning, annet enn ved full stengning av avkjørselen. Kommunedirektøren mener allikevel at hensynet til myke trafikanter er en grunn til at trafikkbelastningen bør holdes nede.

Rapporten legger til grunn en trafikkbelastning på 90 kjøretøy i timen i de travleste timene, som vil være høyere enn tilfellet er i dag. Omløpshastigheten er imidlertid beregnet ut ifra at det skal være 30 parkeringsplasser i planområdet. Kommunedirektøren anbefaler jf. punkt 11 under "kommunedirektørens vurderinger" å redusere maksimalt antall parkeringsplasser til 20. Da vil det bli færre kjøretøy i de travleste timene, anslagsvis 60. Kommunedirektøren mener dette vil være en akseptabel belastning på avkjørselen i de travleste timene.

Når det gjelder alternativet med å fullføre V1 frem til Håndtverkerгатen, ser kommunedirektøren argumentet med at det kan være konflikt mellom parkeringsplasser på HWA 42 og myke trafikanter. I planprosessen har kommunen og forslagsstiller diskutert mulige utforminger av en gjennomkjøring. Det har vist seg at V1 ikke lar seg kombinere med det antallet parkeringsplasser som HWA 42 har i dag, uten at det kan gi risiko for ryggeulykker. Opparbeidelse av V1 ville derfor kreve at HWA 42 gir avkall på parkeringsplasser. At V1 kan bli adkomstvei for andre enn HWA 40 og 42, er også et poeng, og kan gi flere uønskede effekter. Det kan blant annet føre til betydelig høyere antall høyresvinger over gang- og sykkelveien, og høyere hastigheter for biler som skal kjøre igjennom. Trafikkulempene med gjennomkjøring kan imidlertid langt på vei kompenseres med å gjøre V1 tydeligere og bedre adskilt fra parkeringsplasser og kjøreareal på sidene.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at løsningen i områdeplanen, med midtdeler og rundkjøring, vil være den beste, men at løsningen i planforslaget også kan fungere på en trafiksikker måte. Kommunedirektøren legger til grunn for vurderingen at antallet parkeringsplasser reduseres slik at trafikkmengden ikke øker i forhold til dagens nivå.

Kommunedirektøren forutsetter at Fylkesutvalgets henstilling om å senke fartsgrensen i Slagenveien er rettet til fylkeskommunens egen administrasjon. Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å regulere fartsgrenser. Slagenveien er fylkeskommunal vei. Vedtak om endret fartsgrense på fylkesvei må imidlertid eventuelt fattes av Statens vegvesen.

5.3 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 02.10.2024 og 10.02.2025

Statsforvalteren skrev i epost 02.10.2024 at de vurderte innsigelse til planforslaget. Statsforvalteren mente grunnforurensning, bl.a. gassdannelser og grunnvannsavsig, ikke var tilstrekkelig utredet i henhold til Miljødirektoratets veileder om bygging på nedlagte deponier. Statsforvalteren mente imidlertid at det var en mulighet for å finne en løsning gjennom dialog. For at statsforvalteren ikke skulle risikere å oversitte fristen for å fremme innsigelse, ble det avklart med forslagsstiller at fristen ble utsatt til 08.11.2024.

23.10.2024 hadde planadministrasjonene fra statsforvalteren og kommunen, og miljøgeolog fra GrunnTeknikk as, et møte. Det ble avtalt at GrunnTeknikk skulle gjøre detaljerte undersøkelser og oversende dokumentasjon til kommunen til godkjenning. Kommunen skulle deretter sende den

videre til statsforvalteren. Ny frist for at statsforvalteren kunne fremme innsigelse ble foreslått til tre uker etter mottatt dokumentasjon. Forslagsstiller aksepterte fremdriftsplanen og den utsatte fristen.

20.01.2025 mottok kommunen risikovurdering og dokumentasjon på gassmålinger fra GrunnTeknikk. Både kommunen og statsforvalteren vurderte den nye dokumentasjonen som tilfredsstillende, og statsforvalteren fremmet derfor ikke innsigelse, jf. endelig uttalelse 10.02.2025.

Statsforvalteren understreket at deres vurdering gjaldt at dokumentasjonskravet var oppfylt etter kravene i Miljødirektoratets veileder, og at det er kommunen som er forurensningsmyndighet, og som skal behandle saken etter forurensningsforskriften kapittel 2. Videre forutsatte statsforvalteren at eventuelle funn i risikovurderingen og gassrapporten blir ivarettatt og fulgt opp videre i reguleringsbestemmelsene.

- Risikovurderingen

Rapporten redegjør for forhold knyttet til grunnforurensning som fortrinnsvis er regulert etter forurensningsforskriftens kap. 2. Rapporten følger opp krav beskrevet i Miljødirektoratets veileder om bygging på nedlagte deponier, kapittel 5.3.1 *Utredningsbehov i reguleringsplaner*.

Rapporten inneholder:

- kart som viser utstrekning/avgrensning av deponiet (horisontalt og vertikalt)
- kartlegging av forurensning og avfall i deponiet
- innhold, alder og avgrensning av deponi og randsone
- risikovurdering for økt spredning av forurensningskomponenter til omkringliggende områder
- risikovurdering av helsemessige konsekvenser i tråd med folkehelseloven, herunder en vurdering av risiko basert på de skisserte tiltakene som skal gjennomføres for å unngå uakseptable hendelser
- vurdering av hvilken type tiltak som må gjennomføres i bygge- og anleggsfasen for å sikre eller sannsynliggjøre at det ikke inntreffer hendelser som medfører uakseptabel risiko. Dette er gjort på et overordnet nivå, og må detaljprosjekteres senere
- vurdering av massehåndtering av oppgravd avfall
- vurdering av om det også kan være deponert radioaktivt avfall

Risikovurderingen konkluderer at "... påvist forurensning kan bli liggende uten at dette medfører uakseptabel risiko for mennesker eller spredning til miljø" og videre at "(d)et er påvist overskridelse av akseptkriteriene for topplag (0-1 m) i åtte av de ti prøvetatte punktene på den aktuelle eiendommen. Overskridelsen består av forhøyede konsentrasjoner av bly, sink, kobber, kadmium og kvikksølv. Masser med forurensning som overskrider akseptkriteriene skal fjernes i forbindelse med tiltak".

Rapporten beskriver løsninger for hvordan tiltakene på eiendommen kan prosjekteres, og hvordan bygg og faste dekker kan ventileres, dersom dette blir nødvendig. Det blir også beskrevet tiltak for bygge- og anleggsfasen for å sikre at det ikke inntreffer hendelser som medfører uakseptabel risiko. Tiltakene vil være dekket av tiltaksplanen for terrenginngrep/graving i forurenset grunn, jf. forurensningsforskriften § 2.6, som skal godkjennes av kommunen.

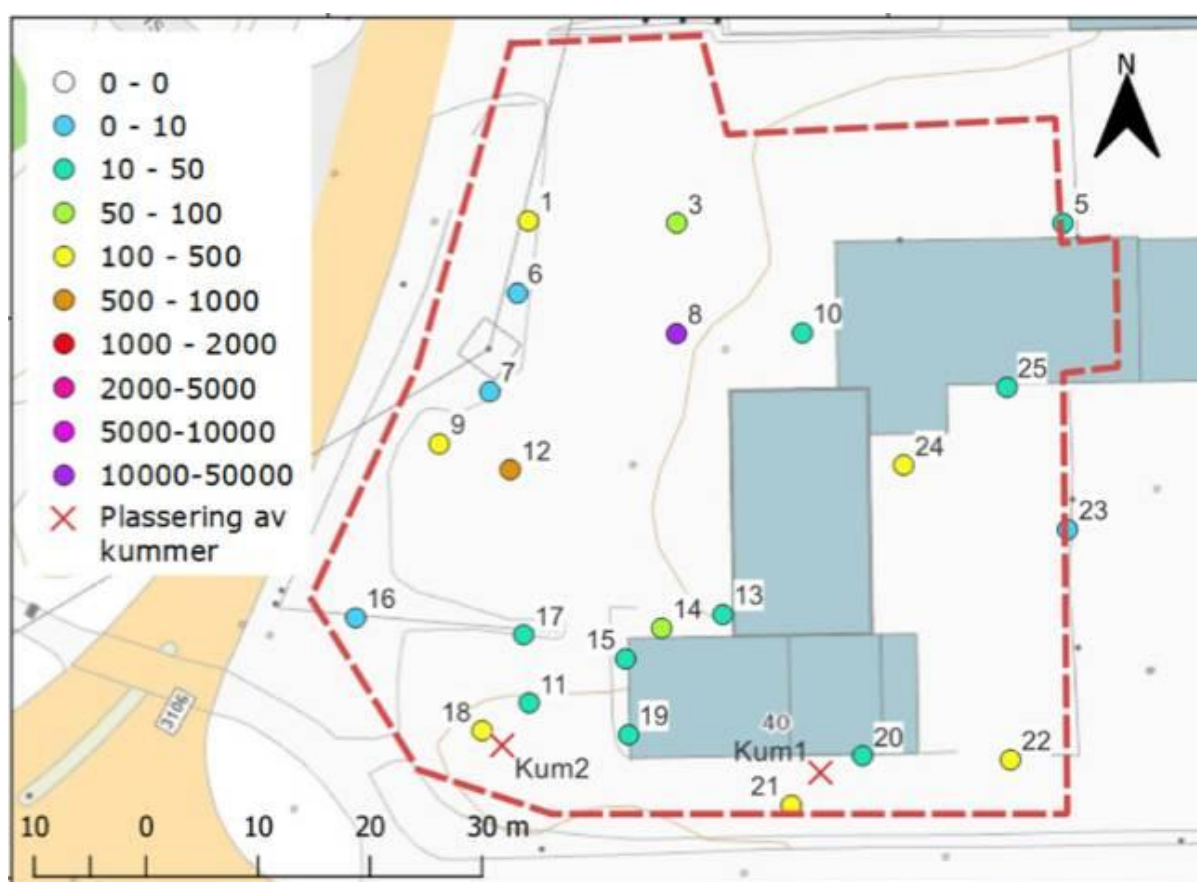
- Gassmålinger

Det ble utført 25 gassmålinger spredt utover planområdet. De fleste punktene viser lav konsentrasjon av metangass, men særlig ett punkt (lilla på illustrasjonen) viser at det fortsatt pågår nedbryting av organisk stoff i grunnen. I rapporten blir det antatt at det er potensial for gassdannelse i det meste av tiltaksområdet. Det blir antatt at det ved søknad om tiltak vil bli krav til dokumentasjon for at gass ikke vil utgjøre et problem. Det forventes at det vil bli behov for tiltak som hindrer gass i å akkumulere under dekker og bygg, og tiltak som kan hindre at gass kan spre seg via rørganger, kloakk og installasjoner inn i bygg. Det blir anbefalt at de nødvendige tiltakene blir detaljprosjektert i forbindelse med det konkrete byggetiltaket.

I risikovurderingen blir det beskrevet tiltak for å hindre gassdannelser i byggene: "En vanlig løsning på avfallsfyllinger er at byggene, med tilhørende ledningsnett, etableres setningsfritt på rammede peler. Det legges ofte til grunn et system for passiv ventilasjon under bygg og faste dekker, som kan endres til aktiv ventilasjon, hvis dette mot formodning skulle bli nødvendig".

Kommunedirektøren vurderer at grunnforurensning og faren for gassdannelser er tilstrekkelig utredet og dokumentert til at kommunen som planmyndighet har oppfylt sitt krav etter plan- og bygningsloven § 28-1. Kommunedirektøren anbefaler ingen endringer av planbestemmelsene når det gjelder hensynet til forurensning, men anbefaler følgende tilføyelse til § 3.5: "Det skal sikres at gass fra deponiet ikke akkumuleres under dekker og bygg, eller sprer seg inn i bygg via rørganger, kloakk og installasjoner". Samtidig anbefaler kommunedirektøren at følgende strykes fra samme bestemmelse: "Det skal også gjennomføres gassmålinger og eventuelle tiltak må dokumenteres".

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.1 og 2.2



Figur 1, målte konsentrasjoner av CH₄ (metan)

5.4 NVE, 28.09.2024

Områdestabilitet er tilstrekkelig utredet. Planområdet ligger ikke i et utløpsområde for skred.

Nytt bygg må plasseres i sikkerhetsklasse iht. TEK 17 andre ledd og være tilstrekkelig sikkert både mot havnivåstigning/stormflo og mot flom. Hensynssone H320 flomfare bør være basert på en utredning av reell flomfare.

NVE anbefaler at kommunen vurderer nærmere hva området klarer å fordrøye og ved hvilke gjentakintervaller en må begynne å lede overvannet til resipienten. Det er ønskelig at flomveier

fremgår av plankartet. NVE savner også en vurdering av hvorvidt bortledning av overvann vil kunne øke flomfaren i Vellebekken og dermed kunne skape økt flomfare for tredjepart.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunalteknisk notat datert 05.08.2024 viser at planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom (lilla skravur) og at en mindre del er innenfor utbredelsesområdet for 200-årsflom (blå skravur). Planområdet ligger imidlertid helt i grensen av flomsonen, som gjør at det ikke vil være vanskelig å oppnå flomsikkert bygg.



Figur 2, kart over flomfare

Ved store nedbørshendelser som sammenfaller med flom/stormflo vil vann ikke kunne ledes til bekken på terreng, ettersom overvannet oppstyves nedstrøms. Planområdet ligger imidlertid ikke i veien for frie flomveier, og utbyggingen vil ikke påvirke andre eiendommer negativt. Det er ikke fare for at overvann fra planområdet vil påvirke vannstanden i Vellebekken. Derimot vil fordrøyningstiltak som er innarbeidet i planen i form av grønne tak og rabatter begrense avrenningen i forhold til dagens situasjon. Kommunedirektøren minner om at den samlede overvannsplanen for Kilenområdet fraråder fordrøyning i grunnen, som ville gitt større effekt, ettersom det kan føre til utsig av forurensning fra deponimassene.

5.5 Lede 07.10.2024

Lede viser til sin uttalelse til planoppstart og bemerker at det ikke er avsatt areal eller adkomst til ny nettstasjon i planområdet, samt at følgende spesifikt ikke er ivaretatt i planforslaget:

- At nettstasjon tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- At nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettselskapet gjør oppmerksom på at det ikke holdes kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. Det er derfor ingen garanti for at det er tilgjengelig kapasitet uten forsterkning/utbygging når planområdet skal bygges ut.

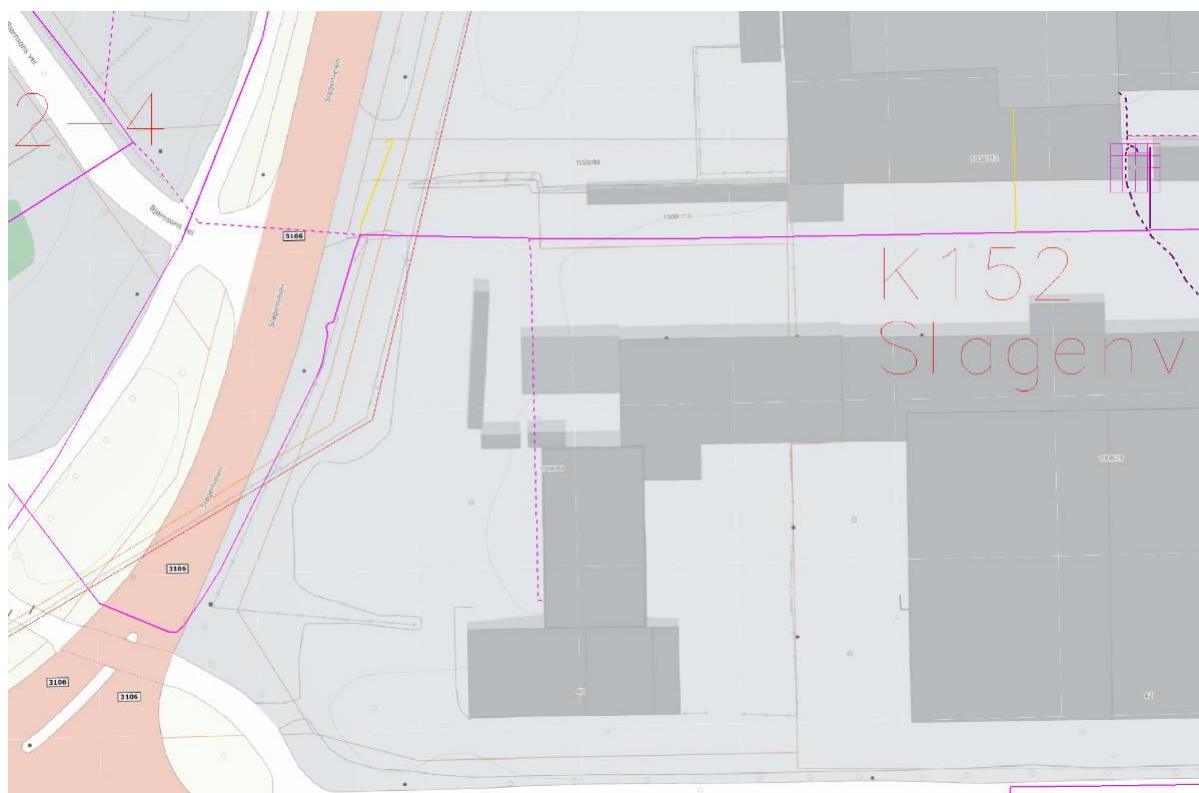
Kommunedirektørens kommentar

Det er en trafo inne på Rema/Jysk sin eiendom (se figur 3, lilla firkant oppe til høyre). På vegne av forslagsstiller har Prosjekt & enøk partner, jf. brev datert 12.09.2023, avklart med Lede at det er tilstrekkelig kapasitet på trafoen til det nye bygget, som har et foreløpig estimert inntak på 100-250 Ampere.

Som det går frem av uttalelsen, er det imidlertid ikke sikkert at dette fortsatt gjelder.

Kommunedirektøren anbefaler derfor å ta uttalelsen til følge og tilføye følgende til § 3.11 *Energi*:
"Nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, inntil 1 meter fra eiendomsgrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Rundt nettstasjonen er det 5 meter byggegrense".

Kommunedirektøren viser til innstillingen, punkt 2.3.



Figur 3, plassering av eksisterende trafo

6. Kommunedirektørens vurderinger:

6.1 Oppfølging av vedtakspunkt 1-12 fra første gangs behandling:

Punkt 1: om krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei bør flyttes til søknad om igangsettingstillatelse:

Vestfold og Telemark fylkeskommune (nå Vestfold fylkeskommune) ba i sin uttalelse til varsel om planoppstart om at krav til tiltak på fylkesveien, herunder gang- og sykkelvei, må fremkomme av rekkefølgebestemmelsene og knyttes til søknad om igangsettingstillatelse. I planforslaget er det lagt opp til at gang- og sykkelveier (GS1 og GS2) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på eiendommen.

At opparbeidelseskrav generelt knyttes til igangsettingstillatelse, er vanlig praksis i Tønsberg kommune. Dette gir en større sikkerhet for at rekkefølgekravet faktisk blir gjennomført enn om det kan vente til utbyggingen er ferdig. I områdeplanens § 8.1 er alle infrastrukturkrav for hvert enkelt utbyggingsfelt knyttet til igangsettingstillatelse. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen følger dette opp, både for gang- og sykkelveier og for gangveier (GG1 og GG2). I forslaget til planbestemmelser er rekkefølgekravet formulert som et dokumentasjonskrav. Kommunedirektøren anbefaler at dette endres til et opparbeidelseskrav.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.4.

Punkt 2: om grad av utnyttning kan presiseres, slik at det fremgår samlet m² for byggeområdet, hvorav inntil 2.090 m² kan være handel:

Det er uklart i planforslaget hva som er tillatt forretningsareal. I forslaget til planbestemmelser står det 2.300 m², mens det i plankartet står 2090 m². Det er ikke gitt noen grad av utnyttning for andre byggetiltak. Planbestemmelsene presiserer imidlertid at areal for varelevering, tekniske rom og toalett ikke medregnes. Det kan også være aktuelt med andre mindre tiltak utendørs som ikke vil favnes av bestemmelsen, som for eksempel overbygd sykkelparkering.

I arbeidet med områdeplanen var begrensning av handelsareal et sentralt tema, både for å begrense ny trafikk og konkurranse med bysentrum. I områdeplanen er det nedfelt en grense for handelsareal på hvert enkelt delfelt. For eiendom 2008/84 er grensen satt til 2.090 m². Kommunedirektøren ser det som svært viktig at dette tallet ikke overskrides. Kommunedirektøren anbefaler at areal til forretning korrigeres i bestemmelsene til å være i samsvar med plankartet og områdeplanen. Samtidig anbefaler kommunedirektøren at det presiseres i bestemmelsene at såkalte "tenkte plan" ikke medregnes. Tenkte plan vil si at beregningen av bruksarealet dobles hvis innvendig takhøyde overstiger 4,9 m (og videre for hver 3. meter).

Det er ikke foreslått en utnyttelsesgrad for annet enn bruksareal til forretning. Illustrasjonsplanen i planbeskrivelsen viser en bebyggelse som fyller ut hele arealet innenfor byggegrensene i plankartet. Det tilsvarer et bebygd areal (BYA) på ca. 2250 m². Dette er ikke medregnet inngangspartier og evt. andre mindre tiltak som omfattes av beregningen av BYA etter teknisk forskrift, og som bestemmelsene åpner for at kan oppføres utenfor byggegrensene. Kommunedirektøren anbefaler en utnyttelsesgrad på 70% BYA. Det tilsvarer at samlet tillatt bebygd flate blir ca. 2.300 m². Kommunedirektøren anbefaler at parkeringsareal ikke medregnes.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.5 og 2.6.

Punkt 3: om bestemmelsene om at det tillates installasjoner på tak, og eventuelle krav til størrelse/utforming kan presiseres:

På illustrasjonene er det ikke vist tekniske installasjoner/rom på taket. Kommunedirektøren leser dette som at slike rom skal være innebygget. Kommunedirektøren anbefaler å tilføye en ny bestemmelse § 4.1.4 *Tekniske installasjoner*, med følgende bestemmelse: *Tekniske rom og installasjoner skal være innebygget.*

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.7.

Punkt 4: om det kan utformes bestemmelser om utforming av nord- og sydsiden, som sikrer at disse får en god arkitektur, som i størst mulig grad henvender seg til gaten:



Figur 4, nord- og vestfasade



Figur 5, vest- og sydfasade

Jf. § 4.1, *Forretning/kontor* skal "aktive fasader og hovedinngang være orientert mot KV (Slagenveien) og V (internvei i nord).

Jf. § 3.1, *Visuell utforming* skal bygningsvolumer utformes med "aktive og åpne fasader mot KV.

Fasaden mot sør (Halldan Wilhelmsens allé) er ikke omtalt, men på illustrasjonene er den vist med vinduer. I planforslaget var ikke nordsiden vist. Nye illustrasjoner, som også viser nordsiden, ble innsendt etter første gangs behandling, før saken ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn, i samsvar med vedtaket.

Illustrasjonen av nordsiden (øverst) viser en fasade med kun noen få, små vinduer. Områdeplanen stiller krav om at "fasader skal være orientert mot gaten". med gaten forstår kommunedirektøren gatene internt på Kilen, i dette tilfellet V. Slik eiendommen og andre eiendommer langs V fremstår i dag, er fasadene derimot gjennomgående lukket mot dette gaterommet. Passasjen er preget av varelevering, avfallshåndtering og parkering. Kommunedirektøren påpekte til første gangs

behandling at bygget må ha en side til varelevering og andre "lukkede funksjoner", og at i valget mellom de tre aktuelle sidene bør dette være fra nord. Kommunedirektøren mente imidlertid det var viktig at også denne siden får en estetisk utforming, som gjør den til del av et godt byrom for gående og syklende. Kommunedirektøren vurderer det som viktig at fasaden, selv om den ikke har store vinduer eller inngangspartier, får en ryddig utforming med en klar fasadelinje, det vil si uten tilbygg, tekniske installasjoner etc. Det bør heller ikke tillates noen form for utendørslagring.

Administrasjonen har vært i kontakt med forslagsstiller om begrensninger på hva som kan tillates på og langs nordfasaden. Forslagsstiller opplyser at de ønsker noe renovasjon utendørs. Det er meningen at dette skal være i et eget bygg, eventuelt tilbygg. Det bør være tilstrekkelig med 20 m². Ut ifra estetiske hensyn mener kommunedirektøren imidlertid det beste er at det ikke tillates bygninger eller tilbygg utenfor hovedfasadene. 3d-illustrasjonen som var en del av materialet som lå ute til offentlig ettersyn, viser heller ikke noe slikt. Et eventuelt renovasjonsbygg vil også ligge utenfor byggegrensene i plankartet. Bestemmelsene, slik de er foreslått, gir ikke hjemmel til å oppføre bygninger utenfor byggegrensene. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at avfall håndteres inne i hovedbygget, eventuelt som nedgravde enheter.

Ifølge forslagsstiller er det også nødvendig å ha et tak over vareleveringen. Dette kan være i form av et enkelt takutspring. Kommunedirektøren har ingen innvendinger mot det.

Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer av planbestemmelsene:

- § 3.1, *Visuell utforming* tilføyes: "Nordfasaden skal være jevn, uten utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper ol. Det skal heller ikke være branntrapper, ventilasjonsutløp ol. Ikke-understøttet takutspring over vareleveringen tillates".
- I § 3.3, *Plassering*, strykes "overbygd varelevering".
- § 3.8, *Renovasjon* endres slik at renovasjon skal løses inne i bebyggelsen eller som nedgravde oppsamlingsenheter. Det tilføyes at atomhuslagring ikke er tillatt.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.8 - 2.10.

Punkt 5: om det kan utformes bestemmelser om renovasjon og utforming/opparbeidelse av gaterommet mot nord, som sikrer av V1 i størst mulig grad oppleves som et godt byrom for gående og syklende:

Utforming av renovasjon er vurdert i forrige punkt.

Illustrasjonsplanen i planbeskrivelsen viser en rabatt med trær som skiller V fra næringsformålet. Kommunedirektøren vurderer dette som viktig for å tydeliggjøre gaterommet, og fysisk skjerme det fra parkering, varelevering mv. Det er også et enkelt grep å videreføre et slikt skille langs resten av V, fram til Håndtverkergaten. Det er andre steder på Kilen hvor det er plantet trær langs gaten. Avstanden mellom trærne langs Håndtverkergaten (se bilde under) er i gjennomsnitt 8,5 meter. Kommunedirektøren mener så små trær kan stå tettere, og anbefaler en maks avstand på 5 meter.

Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer/tilføyelser i kart og bestemmelser:

I plankartet tegnes det inn et areal langs V med en bredde på 1 meter og formål annen veigrunn - grøntareal.

§ 5.6, *Annen veigrunn* tilføyes: "Langs V skal det være maks 5 meter mellom hvert tre".

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.2 og 2.11.



Figur 6, illustrasjonsplan fra planbeskrivelsen



Figur 7, trerekke langs Håndtverkgaten

Punkt 6: om renovasjon bør løses innendørs og om det ikke bør tillates utomhuslagring:

Vurdert under punkt 4.

Punkt 7: om bestemmelse om foliering av vinduer bør gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel:

I planbestemmelsene, under § 3.1, *Visuell utforming* står det: " Ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent". Kommuneplanens arealdel § 17 står det: "foliering skal ikke skal dekke mer enn 1/3 av vindusflaten Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l. like innenfor vindusflaten".

Kommunedirektøren ser ingen grunn til at det skal være en annen bestemmelse for reguleringsplanen, og anbefaler derfor at bestemmelsen om foliering strykes. I så fall vil kommuneplanens bestemmelse komme til anvendelse.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.12.

Punkt 8: om bestemmelse om utforming av skilt bør tas ut, da dette allerede er sikret i kommuneplanens arealdel:

Kommuneplanens arealdel § 17 har detaljerte bestemmelser om utforming av skilt og reklameinnretninger. Kommunedirektøren ser ingen grunn til at de samme bestemmelsene ikke skal gjelde for bebyggelsen i planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at § 3.2 *Skiltplan*, og tilhørende rekkefølgekrav i § 7.1 *Dokumentasjonskrav* strykes.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.13.

Punkt 9: om bruken av grønt på bakkeplan bør sikres bedre og om det bør stilles målbare krav til andelen grønne flater:



Figur 8, illustrasjon som viser grønne flater

Kommunedirektøren viser til illustrasjonsplanen (figur 6 over) som svarer godt til 3d-illustrasjonen når det gjelder andel grønne flater. En del av flatene er utenfor planområdet (se rød

linje/eiendomsgrense på illustrasjonsplanen). Rabatten nærmest rundkjøringen og langs Slagenveien er grønne i dag, mens arealet mellom eiendommen/planområdet og sykkelveien langs Halfdan Wilhelmsens allé er asfaltert. Det utgjør omtrent halve bredden av den grønne rabatten som er vist på illustrasjonene. Dette arealet er imidlertid regulert til gang- og sykkelvei i områdeplanen for Kilen sørvest. Illustrasjonene blir derfor litt misvisende for dette området. Det samlede grønne arealet mellom eiendommen og Halfdan Wilhelmsens allé vil allikevel bli noenlunde det samme som på illustrasjonen etter at gang- og sykkelveien er flyttet, ettersom det er regulert en grønn rabatt mellom den nye gang- og sykkelveien og bilveien.

Kommunedirektøren anser at arealene som er vist som grønne på illustrasjonene, og som befinner seg innenfor planområdet, er ivaretatt med egnede formål og bestemmelser. Dette er med unntak av rabatten mellom V og FOR, som kommunedirektøren anbefaler å tegne inn i plankartet, jf. punkt 5. Kommunedirektøren anbefaler ingen andre endringer om andelen grønne flater i planen.

Punkt 10: om det bør stilles krav til belysning av uteområdene og permanente utemøbler/benker:

I kommuneplanens § 12, *Lysmiljø* står det:

Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensning. planleggingen skal sikre at.

- a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
- b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
- c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
- d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

Det skal redegjøres for behov for og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensning.

I planbeskrivelsen, i kapittelet om universell utforming, står det at det planlegges for belysning på uteoppholdsarealer og gangstier. Det er imidlertid ikke fulgt opp med bestemmelser. Belysning blir ikke nevnt andre steder. Hva som menes med uteoppholdsarealer er også uklart, da reguleringsplanen ikke definerer noe slikt.

Kommunedirektøren anbefaler at lys brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen bør utformes slik at lyset ikke virker blendende, og ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen. Dette tilsvarer omtrent en 60 Watts glødepære og er anbefalt for gangveier og landskapsutforming. Kommunedirektøren anbefaler ikke at det settes begrensninger på når lyset kan være på, da området ikke er tett nok på lysfølsomme formål (boliger, naturområder etc.) til at såpass moderat belysning vil bidra til lysforurensning. Kommunedirektøren mener det er viktigere at belysningen bidrar til at det føles trygt å ferdes i området.

Kommunedirektøren anbefaler følgende bestemmelse om lys:

“Belysning skal brukes slik at det definerer ganglinjer og avgrensninger mot gaterommet i V. Belysningen skal utformes slik at lyset ikke virker blendende, og skal ikke ha en lysstyrke på mer enn 600 Lumen”. Kommunedirektøren anbefaler samtidig at *“utomhus belysning”* tilføyes som nytt punkt til § 3.10 *Utomhusplan*.

Når det gjelder møblering står det i planbeskrivelsen: *“I vest er gangsonen utvidet til en “forplass” med noe beplantning og møblering”.* Kommunedirektøren antar det her er snakk om det sørvestre hjørnet, i AVG2, nærmest rundkjøringen. Kommunedirektøren anbefaler at det sikres i bestemmelsene at det skal være sittemøbler i dette området.

Kommunedirektøren anbefaler at det i § 5.6 *Annen veigrunn* stilles krav til minst én benk innenfor AVG2.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.14 - 2.16.

Punkt 11: om antallet parkeringsplasser bør reduseres slik at trafikkmengden i utkjøringen til Slagenveien ikke øker fra dagens situasjon:

Trafikkberegningen tar utgangspunkt i ca. 30 parkeringsplasser, mot ca. 74 i dag. Ifølge trafikknøtet som fulgte planforslaget vil trafikken allikevel ikke bli redusert, ettersom ren handelsvirksomhet vil gi høyere omløpshastighet enn dagens bruk. Det blir argumentert med at avkjørselen tidligere har hatt høyere trafikkmengde, da Skolageret/Lampehuset og BIRK belastet samme avkjørsel. Dette mente kommunedirektøren ikke er et holdbart argument, ettersom avkjørselen hele tiden har vært problematisk. Til første gangs behandling anbefalte kommunedirektøren å vurdere om parkeringsdekningen bør reduseres.

Det er uklart hvor tallet 30 kommer fra. I planbestemmelsene er det foreslått en maksgrense på 1 p-plass pr. 50 m² BRA. Dette er i samsvar med retningslinjer i områdeplanen, men det er ikke nærmere begrunnet. Med 2.090 m² forretningsareal blir det 41 plasser. I planbeskrivelsen (side 24) står det derimot at det skal "... etableres 15 biloppstillingsplasser ut mot grøntarealene i vest. To av disse er HC-plasser. I tillegg anlegges 3 plasser nord for bygget, i tilknytning til personalinngang", altså betydelig lavere enn det bestemmelsene hjemler, og det trafikkrapporten legger til grunn. Illustrasjonsplanen i planbeskrivelsen (se figur 5) viser det samme. Planbeskrivelsen er ikke rettslig bindende, men skal være grunnlaget for planforslaget, og en sentral del av beslutningsgrunnlaget for kommunen. Illustrasjonen viser at det ikke er plass til vesentlig flere parkeringsplasser på inngangssiden uten at plangrepet må endres. Det kan imidlertid være noe mer plass på nordsiden. Dersom det stilles krav om at det ikke tillates utbygg for varelevering, avfallsrom, lasteramper og branntapper, jf. punkt 4, vil det frigjøres ytterligere plass i forhold til det som er vist i illustrasjonsplanen. Kommunedirektøren vurderer at 20 plasser kan være mulig innenfor plangrepet.

Kommunedirektøren anbefaler at parkeringsdekningen reduseres i tråd til maks 20 plasser. Kommunedirektøren mener det da ikke vil være sannsynlig at trafikkmengden øker. Forslagsstiller har ingen merknader til slik endring.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.17.

Punkt 12: om det bør sikres at det ikke skal være parkering for ansatte, i tråd med planbeskrivelsen:

I planbeskrivelsen (side 28) står det at det ikke skal være ansattparkering. I utgangspunktet mener kommunedirektøren dette vil være i tråd med en ønsket utvikling for mindre bilbruk. Området er tett på byen, har god kollektivdekning og god tilkomst for gående og syklende. Samtidig antar kommunedirektøren at virksomheten på stedet uansett vil prioritere kundeparkering fremfor ansattparkering, og at det derfor ikke vil være viktig å regulere hvordan parkeringsplassene skal brukes. Lovhjemmelen til å regulere bruk ut ifra begrepene ansatt/kunde er dessuten uklar, ettersom plan- og bygningsloven regulerer hvordan et areal kan/skal brukes og ikke av hvem.

For ansatte med funksjonsnedsettelse vil det være krav til tilrettelagt parkeringsplass i henhold til arbeidsmiljøloven. Teknisk forskrift krever at denne skal være nær personalinngangen. HC-plasser for kunder må derimot være nær hovedinngang. Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsene presiserer at det må være minst 2 HC-plasser nær hovedinngangen. Da vil ikke eventuelle HC-plasser for ansatte komme på bekostning av HC-plasser som kan brukes av kunder.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.18.

Punkt 13: om friskt bør etableres før det gis igangsettingstillatelse, blant annet ved at reklameskiltet blir fjernet:

Da planen ble behandlet første gang, sto det et stort reklameskilt ved avkjørselen, som hindrer sikt sørover. Dette er nå fjernet. Kommunedirektøren ser derfor ikke grunn til å stille ytterligere rekkefølgekrav til opparbeiding av friskt.

Punkt 14: om støyskjerm som er regulert i områdeplanen bør tegnes inn i plankartet, men uten krav til opparbeidelse:

Et av rekkefølgekravene i områdeplanen er at det skal etableres støyskjerm langs vestsiden av Slagenveien i forbindelse med omleggingen av trafikken på Kilen. Støyskjermen er relevant for planen, men det er bare en liten del som ligger innenfor planområdet, og den vil ha ubetydelig nytte før de øvrige tiltakene er gjennomført. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å stille krav til opparbeidelse av støyskjermen. Kommunedirektøren anbefaler likevel at støyskjermen tegnes inn i plankartet, slik at det ikke blir behov for planendringer eller dispensasjoner når tiltakene eventuelt skal realiseres.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 1.3.

Punkt 15: om det bør tegnes inn hensynssoner der det skal være frie flomveier:

Det er viktig at AVG1 holdes fri for hindringer, slik at det kan fungere som flomvei. Hensynet til frie flomveier vi være sammenfallende med AVG1. Bestemmelser som sikrer frie flomveier kan derfor med fordel knyttes til AVG1, fremfor at det tegnes inn nye hensynssoner. Kommunedirektøren anbefaler "AVG1 skal opparbeides og vedlikeholdes slik at det leder flomvann østover. Arealet skal holdes fri for hindringer".

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.19.

Punkt 16: om bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge:

Etter plan- og bygningsloven har kommunen en såkalt "samordningsplikt". Det innebærer at når et tiltak krever tillatelse eller samtykke fra en annen myndighet enn plan- og bygningsmyndigheten, kan saken ikke behandles før det foreligger et slikt tillatelse/samtykke. Utbygging av planområdet vil forutsette en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som er godkjent av kommunen etter forurensningsforskriften kapittel 2. Hva planen skal inneholde fremgår av forskriftens § 2.6. Plan- og bygningsloven og forurensningsforskriften er ikke koordinert med hensyn til faser for saksbehandlingen (rammesøknad, igangsettingstillatelse, brukstillatelse etc.). Det kan derfor være nødvendig å stille rekkefølgekrav i planen.

Av miljødirektoratets veileder for bygging på nedlagte deponier fremgår det:

"Hvis kommunen konkluderer med at risikoen ved utbygging er akseptabel og åpner for utbygging i området, må det tas inn bestemmelser i planen som sikrer gjennomføring av nødvendige tiltak, herunder blant annet bunndekke og ventilasjon". Veilederen anbefaler videre å ta inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige tiltak er gjennomført før det gis henholdsvis igangsettingstillatelse og brukstillatelse.

Grunnarbeider og bygging hører tett sammen, og det er derfor vanskelig å gjennomføre det ene før det gis tillatelse til det andre. Det er også tiltak som hører til i detaljprosjekteringen av bygget, for eksempel rør og ventilasjon i bygningen. Veilederen anbefaler heller ikke å ta inn krav til konkrete tiltak, og legger til grunn at hvilke tiltak som er mest effektive bør avgjøres i prosjekteringen.

Det spesielle med avfallsdeponier i forhold til annen forurenset byggegrunn, er gassforekomstene. gassen og avfallet er tett forbundet og bør derfor håndteres i samme tiltaksplan.

Kommunedirektøren anbefaler å presisere i bestemmelsene at planen må omfatte forurensede masser, sigevann og gass.

Som rekkefølgekrav anbefaler kommunen at

- tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal foreligge før rammetillatelse.
- detaljprosjektering i henhold til tiltaksplanen skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.
- dokumentasjon på at alt er gjennomført i henhold til tiltaksplanen skal foreligge før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som nevnt over, er det kommunen som er forurensningsmyndighet for saker etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Også statsforvalteren presiserer i sin uttalelse til offentlig ettersyn at det er hos kommunen dette ansvaret ligger. I forslaget til planbestemmelser er det krav om at planen også skal forelegges statsforvalteren. Kommunedirektøren anbefaler at dette punktet strykes.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.20 - 2.23.

Punkt 17: om bestemmelsene bør presiseres med hensyn til setningsproblematikk i prosjekterings- og anleggsfasen:

Kilen har store problemer med setninger, spesielt der det er høyt trykk i grunnvannet (poretrykk), som kan falle når det blir gjort inngrep. Problemet er størst der området ligger opp mot fjell. I planområdet har poretrykk mindre betydning. Undergrunnen kan imidlertid sige som følge av kompressibel leire og organisk avfall som råtner. Kommunedirektøren ser ikke behov for å presisere at bygning og andre tiltak skal fundamenteres slik at de ikke kan forårsake setningsskader. Det kan imidlertid være behov for å presisere at hensynet også må ivaretas i forbindelse med anleggsarbeidet.

Kommunedirektøren anbefaler at følgende bestemmelse tilføyes § 3.5, Geoteknikk: *“Under anleggsarbeidet skal alle inngrep i terrenget, som graving, spunting og peling, utføres slik at det ikke kan føre til setningsskader på naboeiendommer, for eksempel som følge av poretrykksfall, eller sammentrekninger i grunnmassene”*. Videre anbefaler kommunedirektøren at følgende tilføyes rekkefølgebestemmelsenes § 7.1 Dokumentasjonskrav: *“Nabobygg i Halfdan Wilhelmsens allé 42 skal undersøkes for setningsskader både før det gis rammetillatelse og før det gis ferdigattest”*.

Kommunedirektøren viser til innstillingens punkt 2.24 og 2.25.

Punkt 18: om forholdsmessig tilskudd til utbedring av trafikksituasjon må vurderes sikret.

Dette punktet kom inn som et tilleggspunkt i UPBs vedtak til første gangs behandling.

Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven handler grunnleggende om arealbruk. De kan blant annet brukes til å stille krav om at nødvendige infrastrukturtiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan skje annen utbygging (rekkefølgekrav).

Reguleringsplaner kan ikke brukes til å regulere privatrettslige, herunder økonomiske forhold. Det er derfor ikke mulig å stille krav om tilskudd til opparbeidelse. Finansiering er imidlertid en sentral del av en utbyggingsavtale, som ville være det riktige verktøyet for å sikre gjennomføring av de omfattende infrastrukturtiltakene i områdeplanen. Det er imidlertid på nåværende tidspunkt ikke nok interesse hos veieier (Vestfold fylkeskommune) eller blant andre aktører på Kilen, til at en utbyggingsavtale er realistisk å få til.

Kommunedirektøren argumenterte til første gangs behandling for at rekkefølgekravene i områdeplanen, annet enn gang- og sykkelsti til og langs planområdet, må frafalles dersom planen

skal kunne vedtas. Dette skyldes at det ikke er realistisk at utbygger vil kunne oppfylle et krav til opparbeidelse av midtdeler og rundkjøring på egen hånd, og at en delfinansiering ikke oppfyller kravene til at tiltakene er "sikret opparbeidet".

Kommunedirektøren viser til kapittel 8.1 i saksfremlegget fra første gangs behandling for en grundigere redegjørelse om lovhjemmelen til å stille rekkefølgekrav i planen.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Vurdert til første gangs behandling. De foreslåtte endringene vil ikke ha negative effekter.

Tønsbergtrappa:

Jf. kommunens handlingsprogram 2025-2028 skal "Tønsbergtrappa" brukes for å synliggjøre hvordan kommunens beslutninger får konsekvenser for fremtidig tjenestebehov og utgifter.

Kommunedirektøren kan ikke se at utbyggingen vil få noen slike konsekvenser.

Effekt for klima:

Vurdert til første gangs behandling. De foreslåtte endringene vil ikke ha negative effekter.

Konsekvenser for barn og unge:

Vurdert til første gangs behandling. De foreslåtte endringene vil ikke ha negative effekter.

Alternative løsninger:

Dersom kommunestyret mener ulempene med forslått arealbruk veier tyngre enn fordelene, kan kommunestyret la være å vedta reguleringsplanen. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

"Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40, planID 20220218".

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak av planen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon:

Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Videre behandling:

Etter innstillende behandling i UPB går planen til kommunestyret for endelig vedtak.

Vedtak av planen er et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg kommune, 04.03.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef