Dato: 09.12.2025



FORSLAG TIL DETALJREGULERING

FARMANDSPORTEN, TØNSBERG

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE Plan ID 20200202

Utarbeidet av **embark AS** på oppdrag fra Agora AS

embark

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

Kontaktperson:
Christen Sohlberg, e-post: cs@sohltoft.no,
tel: 913 77 799

Plankonsulent: **embark AS**,
Pilestredet 73, 0354 Oslo
Org.nr.: 942 530 501

Kontaktperson:
Christian Bratz, e-post: christian@embark.as
tel: 924 01 128

Planbeskrivelse - Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget 4
1.1 Sammendrag og hensikt 4
2 Bakgrunn 8
2.1 Sakshistorikk 8
3 Planstatus og rammebetingelser 11
3.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser 11
3.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser 13
3.3 Kommuneplan/Byplan/Kommunedelplan 14
3.4 Gjeldende regulering 15
3.5 Øvrige rammebetingelser 16
3.6 Pågående planarbeid 16
3.7 Øvrige føringer 16
4 Beskrivelse av planområdet 17
4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk 17
4.2 Stedsanalyse 18
4.3 Eiendomsforhold 20
4.4 Privatrettslige forhold 20
4.5 Trafikkforhold 22
4.6 Eksisterende gang- og sykkelveier 22
4.7 Støyforhold og luftkvalitet 22
4.8 Samfunnssikkerhet: skred-, ras- og flomfare 23
4.9 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier 23
4.10 Grunnforhold 23
4.11 Kulturminner og kulturmiljø 24
4.12 Teknisk infrastruktur 25
4.13 Sosial infrastruktur 27
5 Beskrivelse av planforslaget 27
5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep 27
5.2 Planavgrensning 28
5.3 Forslag til reguleringsformål 29
5.4 Arealoversikt og utnyttelse 30
5.5 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde 30
5.6 Estetisk redegjørelse 34
5.7 Bevaringsverdier 36
5.8 Utearealer - nytt torgareal 37
5.9 Sosiale møteplasser 43

5.10 Klima og solforhold 44
5.11 Parkering og sykkelparkering 48
5.12 Kjøreatkomst og trafikksikkerhet 50
5.13 Gang- og sykkelveier 50
5.14 Tekniske planer 51
5.15 Universell utforming 51
5.16 Støytiltak 51
5.17 Luftkvalitet 52
5.18 Klimatilpasning 52
5.19 Plan for avfallshenting / renovasjon / varelevering 53
5.20 Oppstillingsplass for brannbiler 54
5.21 Levekår og folkehelse 54
5.22 Rekkefølgekrav 55
6 Konsekvensutredning 55
6.1 Krav til konsekvensutredning 55
7 Planforslagets virkninger for overordnede planer og omgivelsene 55
7.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 57
7.3 Grønnstruktur/friluftsliv 57
7.4 Stedets karakter og visuelle kvaliteter 58
7.5 Landskap 58
7.6 Kulturminner og kulturmiljø 59
7.7 Barn og unge 63
7.8 Skole-, barnehage og institusjonsbehov 64
7.9 Transportbehov 64
7.10 Trafikksikkerhet 65
7.11 Klimatilpasning: Vann, avløp og overvannshåndtering 65
7.12 Energibehov og -forbruk 65
7.13 Konsekvenser for næringsinteresser 66
7.14 Grunnervervsbehov 66
7.15 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen 66
8 Medvirkning 66
8.1 Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer 66
8.2 Sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers kommentar 67
8.3 Innspill i forbindelse med medvirkning 77
Vedlegg 79

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag og hensikt

Planens hensikt
Hensikten med planarbeidet er å foreta detaljregulering av deler av området innenfor reguleringsplan *Tønsberg Rådhus og NAV-senter, PlanID 61249* og *Jernbanegaten 1, PlanID 61226*, for å tilrettelegge for utvidelse av den eksisterende delen av Farmandstredet kjøpesenter omtalt som "Passasjen", i tråd med gjeldende overordnede føringer, vedtatt i kommuneplan og kommunedelplan. Den planlagte utvidelsen omtales foreløpig som "Farmandsporten". Planbeskrivelsen belyser planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Planforslaget legger til rette for etablering av bebyggelse for sentrumsfunksjoner i form av et tilbygg i forlengelse av en del av Farmandstredet kjøpesenter, med tilhørende utearealer i grensesnittet mot regulert offentlig bebyggelse. Denne delen av senteret har i dag et stort behov for forbedret innvendig logistikk, bedre sammenkobling mellom inne- og utearealer, samt et generelt behov for større utleielokaler.

"Passasjen" fremstår som en integrert del av Farmandstredet, men det er i dag forskjellige eiere og avgrensede eiendomsforhold mot de øvrige delene av senteret. "Passasjen" eies av Abel Eiendomsforvaltning AS, mens øvrige Farmandsredet eies av Aurura Eiendom AS. Bygningsmassen forvaltes i dag av Alti Forvaltning AS.

Kommunalteknisk avdeling har kommentert at det er ønskelig at varelevering og avfallshåndtering for den planlagte nye bebyggelsen løses i dagens felles anlegg i eksisterende del av Farmandstredet. En slik løsning vil være arealbesparende og hensiktsmessig med tanke på effektiv driftslogistikk i bybildet, og det vil jobbes mot å sikre gode løsninger for sambruk med senteret for øvrig. De avgrensede eier- og eiendomsforholdene gjør det likevel nødvendig at det i reguleringsarbeidet sikres muligheter for at den nye bebyggelsen skal kunne driftes uavhengig av tilstøtende nabobebyggelse, med et selvstendig opplegg for nødvendig logistikk.

Gjeldende reguleringsplaner anses å være utdaterte da de ikke samsvarer med det overordnede målet om økt funksjonsblanding i sentrum og heller ikke med Tønsberg kommunes langsiktige strategi for byen. Planforslaget vil bidra til å løfte frem hensiktsmessige og tidsriktige rammer for næringsbebyggelse og offentlige utearealer i denne delen av Tønsberg sentrum.

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til 'kombinerte formål' med bolig/forretning og kontorer/servering, samt infrastruktur og offentlige trafikkområder. Det aktuelle området ønskes regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA) med forretning/kontor/tjenesteyting, samt tilhørende torg og trafikal infrastruktur.

Planområdet ligger omkranset av større offentlige bygg, næringsbygg, kommunale funksjoner, og parker/torg, langs veiene Stoltenbergs gate, Seebergs gate og Jens Müllers gate.

Tilbygget er utformet i tråd med områdets stedskarakter, vil tilrettelegge for styrket funksjonsblanding og fremtidige kommersielle behov, og vil danne rammer for et nytt og

aktivt offentlig byrom. Foreslått utvikling gjenspeiler den allerede påbegynte transformasjonen av nærområdet, og sees i sammenheng med fornying av Kremmerhuset (Panorama), og Tollbodgaten 22, samt en fremtidig utbygging av et nytt offentlig bygg på 'Beiruttomta'.

Planen åpner for økte arealer til forretning, kontorer og tjenesteyting, i kombinasjon med andre sentrumsformål, og bygger videre på de arealpolitiske forutsetningene i kommuneplanenes arealdel. Dette åpner også for muligheter for fremtidige omdisponeringer av eksisterende forretningsarealer, slik at en god balanse av tilbud og bruk kan opprettholdes over tid i et attraktivt sentrumsområde.

Foreslåtte byggehøyder, utnyttelse og lysforhold er nøye vurdert i forhold til prosjektets plassering tett opp mot det planlagte offentlige bygget i opp til 10 etasjer på Beiruttomta.

Det planlagte prosjektet tilfører området gode kvaliteter i form av aktivisering gjennom fortetting og modernisering, et tidsriktig fasadeuttrykk med materialvalg som gjenspeiler områdets karakter, nye og effektive energiløsninger og et styrket sentrumsmiljø. Som del av planforslaget omgjøres deler av eksisterende parkeringsplass til et nytt offentlig torg i forlengelse av eksisterende Farmannstorvet på motsatt side av Stoltenbergs gate, og bidrar med dette til å styrke området som et sentralt møtested for innbyggere i alle livets faser.

Planarbeidet åpner for nye sosiale møteplasser i sentrum og søker en hensiktsmessig balanse mellom forretninger, kontorer og tjenesteyting. Planen skal sikre en bebyggelse med fordeling av funksjoner og tilbud som underbygger positive synergieffekter både internt, mellom ny- og eldre bygningsdel, og utad mot byen.

I forbindelse med tilrettelegging for økt handel og tettere forbindelser mellom eksisterende tilbud i området, åpner planen for en utvidelse av eksisterende gangbro mellom Farmandstredet og Torvhallen.

Boligformål har vært drøftet som del av planprosessen og var lenge med i planen, men har i siste instans falt ut etter vurderinger i samråd med planavdelingen.

Planen åpner for etablering av kjelleretasje under planlagt offentlig torg, frem til formålsgrense mot reguleringsplan for offentlig bygg (*Tønsberg Rådhus og NAV-senter, PlanID 61249).* Bak dette grepet ligger en omfattende avklaringsprosess, og en eventuell etablering av kjeller forutsetter omlegging av offentlige VA-traséer, sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Bakgrunnen for regulert kjelleretasje ligger i sammenhengen med mulig utbygging av et fremtidig offentlig bygg på tilliggende "Beiruttomta" (*Tønsberg Rådhus og NAV-senter, PlanID 61249).* Dersom naboeiendommen bygges ut, vil det være hensiktsmessig å legge til rette for muligheten til å etablere et felles parkeringsanlegg under bakken. Dette åpner for arealbesparende løsninger med felles nedkjøringsrampe og effektiv organisering av parkeringsplasser. Rammer for kjelleretasje er sikret gjennom eget nivå i plankart.

Forslagsstiller har vært i tett dialog med kommunen og Envidan AS (RIVA) i forbindelse med tilrettelegging for passive og aktive tiltak for overvannsløsninger og oppfølging av kommunens krav til kommunalteknisk plan. Det legges til rette for infiltrasjonssystemer på torget, samt blå-grønne tak som skal bidra til å håndtere fordrøyning og forsinking av overvann.

Detaljreguleringen åpner for et tiltak som anses som et viktig grep for å skape gode rammer for et levende og attraktivt sosialt bymiljø i en sentral del av Tønsberg. Tiltaket vil legge til rette for en vesentlig forskjønning av et område som i dag fremstår som utdatert og lite inviterende, og vil danne rammer for en positiv og bærekraftig videreutvikling av Farmandstredet.

Vesentlige endringer siden oppstart av planarbeidet
I forbindelse med oppstart av planarbeidet og ved innsending av planinitiativet i 2020, ble det foreslått et forretnings-, kontor, og boligbygg i 8 etasjer. I det opprinnelige forslaget skulle forretninger plasseres i første og andre etasje, kontorer i 3. og 4. etasje, og boliger i de øverste etasjene. Det nye tilbygget skulle trappes oppover fra 6 etasjer til 8 etasjer på det høyeste.

Etter en samlet vurdering etter medvirkningssamtaler, ble det senere fattet beslutning om å senke høydene på foreslått bebyggelse. Det nye forslaget viste et bygg i maksimalt 6 etasjer, uten nedtrapping, der forretnings- og kontorlokaler ble etablert i de nederste etasjene, med boliger i 5. og 6. etasje. Denne endringen var et resultat av dialogmøter med naboer, Fylkeskommunen og Riksantikvaren, avholdt høsten 2022 og våren 2023. Bakgrunnen for endringene er videre beskrevet under punktet ‘medvirkningsprosess’.

Planforslaget med 6 fulle etasjer, ble sendt til førstegangsbehandling våren/sommeren 2024 der forslaget ble behandlet av utvalg for plan og bygg (møtedato 21.06.2024). Etter mottatt saksfremlegg, der Kommunedirektørens innstilling var å ikke anbefale planforslaget, valgte forslagsstiller å trekke saken, for heller å prioritere å jobbe videre mot en løsning Kommunedirektøren ville kunne stille seg bak.

For å imøtekomme tilbakemeldingen og innspillene i saksfremlegget, har tilbygget nok en gang blitt omprosjektert: bygningsdelen foran eksisterende Farmandstredet blir redusert med to etasjer, slik at bygget endres til et fire-etasjesbygg mot torget, med en mindre del med 6 etasjer mot Stoltenbergs gate.

Med forankring i oppfordringer om fortetting i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), og Tønsberg kommunes uttalte mål om at minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum, har planen helt siden oppstart omfattet boligformål. Utfordringene knyttet til lokalisering og omfang av boliger har frem til den siste fasen av planarbeidet handlet om kvaliteter for nye og eksisterende boenheter, i lys av mulig etablering av offentlig bygg i 10 etasjer på tilliggende tomt. Etter en helhetlig vurdering av planen slik den forelå ved innsendelse til behandling (21.06.2024) har planavdelingen konkludert med at boligformål i dette tilfellet frarådes.

Tidligere planlagt boligformål er tatt ut av planen og alle etasjene er nå avsatt til forretning, kontor og tjenesteyting. De siste vesentlige revisjonene av planen omfatter bortfall av boligformål med tilhørende bestemmelser, samt avklaringer knyttet til omfang og regulert bruk for kjellerarealer under torget.

Parallelt med endringene i konseptet som ligger til grunn for planarbeidet, er det blitt utført mulighetsstudier for etablering av kjeller under Beiruttomta, nytt torg og Farmandsporten, med tilhørende vurderinger av konsekvenser for VA-nettet. Dette er gjort med tanke på åpenbare sambruksfordeler i lys av gjeldende regulering (*Tønsberg Rådhus og NAV-senter, PlanID 61249)* der det tillates oppføring av et nytt offentlig bygg med kjeller på nabotomten.

Planforslaget omfatter nå kjelleretasje som vertikalnivå i plankart, og åpner sånn sett for mulig felles parkeringskjeller for byggene Farmandsporten og nytt offentlig bygg (OF).

Medvirkningsprosess
I forbindelse med medvirkningsprosessen har det blitt foretatt dialogmøter med offentlige instanser, berørte naboer, samt lokale foreninger, interessegrupper og næringsaktører. Hensikten med disse møtene har vært å informere om planarbeidet og den videre prosessen, og å gi anledning til å fremme innspill til planen så tidlig som mulig i prosessen

I forbindelse med medvirkningsprosessen, etter innspill og uttalelser fra naboer og Riksantikvaren, ble det besluttet å redusere høyder fra det som opprinnelig var foreslått. Riksantikvaren oppfordret til å senke byggehøydene, grunnet overordnet visuell påvirkning på den omkringliggende bebyggelsen og det kulturhistoriske området (Middelalderbyen Tønsberg). Innspillet ble tatt til følge, og høydene ble redusert fra opprinnelig maksimalt 8 etasjer, til maksimalt 6 etasjer.

Bakgrunnen for innspillet og Riksantikvarens holdning, stammer fra føringer som ble lagt til grunn i forbindelse med *Reguleringsplan for Rådhus og NAV-senter (Plan nr. 070461249)* fra 2008/2009. I bystyrets møte den 16.04.08 (sak 038/08) ble det bestemt at: "*Rådhuset er planlagt som et signalbygg."* Dette skal forstås som at Rådhuset ikke skal stå som presedens for høyder i området, men skal avvike fra øvrig bebyggelse.

Videre ble det poengtert at tilbygget (Farmandsporten) i minst mulig grad skal forringe byens viktige siktlinjer, eksempelvis utsikt til Haugar og Slottsfjell. Konsekvenser for siktlinjer er grundig analysert og redegjort for i eget avsnitt.

Utover nedjustering i etasjeantall, har det reviderte forslaget etter kunngjøringen videreført de mest vesentlige kvalitetene fra det opprinnelige forslaget; et bygg som viser tydelig funksjonsinndeling gjennom et robust formspråk, materialer som gjenspeiler den omkringliggende bebyggelsen, og en fasadeutforming med et tidløst uttrykk tilpasset både dagens og fremtidens kontekst.

I forbindelse med førstegangsbehandlingen og vurderingene fra Kommunedirektøren, har forslagsstiller sammen med fagkonsulent valgt å ta boligformål ut av planen. Beslutningen ble tatt med bakgrunn i anbefalinger fra planavdelingen knyttet til usikre muligheter for å kunne oppnå gode nok kvaliteter for dagslysforhold, støy, og sikt for de nye boligene, særlig sett i sammenheng med det planlagte offentlige bygget i 10 etasjer på Beiruttomta.

Det reviderte forslaget viser nå et tilbygg som omfatter næring, handel og forretning i første og andre etasje, med kontorer og tjenesteyting i 3. til 6. etasje.

I forbindelse med at planen innledningsvis omfattet boligformål ble det foretatt vurderinger knyttet til behov for medvirkning fra barn og unge. Etter en vurdering med bakgrunn i resultatene og statistikken fra rapporten 'Ungdata 2021' for alle skoletrinnene, ble det besluttet at en utvidet medvirkningsprosess med barn og unge ikke ville være nødvendig.

Selv om rapportene utarbeidet av Ungdatasenteret i samarbeid med 'KoRus - Sør' gir et innblikk i barn og unges trivselsnivå, lokalmiljø, og aktiviteter utenfor skoletid, er det viktig å påpeke at deltakerne som svarte på undersøkelsen kommer fra ulike områder i Tønsberg kommune, og ikke bare fra indre sentrum. Det vil si at med tanke på sikkerhet i lokalmiljøet og tilgang på åpne møteplasser, viser dataene at de fleste unge (på kommunenivå) er

ganske eller svært fornøyd med lokalmiljøet sitt. Med disse resultatene kan man trekke en konklusjon om at barn og unge som bor i Tønsberg sentrum også har samme overordnede oppfatning av disse utvalgte temaene.

De siste avklaringene har vært knyttet til mulig etablering av kjellerarealer under planlagt offentlig torg frem til formålsgrensen mot reguleringsplan for offentlig bygg (*Tønsberg Rådhus og NAV-senter, PlanID 61249).* Bak dette grepet ligger en omfattende avklaringsprosess med kommunalteknisk avdeling, med vurderinger og drøftelser i samarbeid VA-konsulent (Envidan) knyttet til konsekvenser og forutsetninger. I forbindelse med dette har det blitt foretatt revisjoner av kommunalteknisk plan.

Planbeskrivelsen har blitt revidert løpende i forbindelse med endringene som underveis er foretatt. De mest relevante punktene i planforslaget er oppdaterte, men stedvis refereres det til tidligere forslag/høyder i illustrasjoner og/eller tekst. Utdatert informasjon vil revideres/erstattes i forbindelse med revisjon av plandokumenter i forkant av en eventuell annengangsbehandling.

2 Bakgrunn

2.1 Sakshistorikk

Byutviklingen i Tønsberg er forankret i Regional Plan for Bærekraftig Arealpolitikk (RPBA) med et sentralt mål om å styrke bykjernen. Likevel taper sentrum terreng i konkurranse med blant annet Kilen næringspark. Selv med et jevnt stigende innbyggertall, og med en satsing på utvikling av offentlige funksjoner i sentrum, har en overvekt av nyetableringer innen handel og service i senere tid blitt lagt til Kilen næringspark. Dette vitner om en utvikling i strid med RPBA, som i verste konsekvens vil kunne bidra til å vanne ut en ønsket intensitet i bykjernen.

I Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) oppfordres kommunene til å lokalisere nye bolig- og næringstilbud sentralt i kommunesentrene for å bygge opp under en bærekraftig regional utvikling. Tønsberg kommune har et uttalt mål om fortetting og bærekraftig arealpolitikk der minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum.

Farmandstredet har i mange år fungert som et av sentrums viktigste kommersielle knutepunkter og har et klart potensial for ytterligere fortetting og økt funksjonsblanding.

Ønsket utbygging av Farmandsporten, i forlengelse av Farmandstredet, er i tråd med kommunens overordnede mål, men forutsetter utarbeidelse av ny reguleringsplan. Området er i dag omfattet av eldre og delvis utdaterte reguleringsplaner, som ikke gjenspeiler det generelle behovet for økt funksjonsblanding som 'Byplanen' (PlanID 0704 90019) legger opp til. Planlagt omlegging av busstraseen og etablering av et nytt offentlig bygg på tilliggende tomt er dessuten to av flere planlagte tiltak i området som bidrar til å skape et behov for tilpasninger i den interne logistikken i Farmandstredet - for å imøtekomme den fremtidige publikumsflyten i sentrumsområdet og i grensesnittet mellom senterets deler mot Farmannstorvet.

En ny detaljregulering av området skal tilrettelegge for fortetting og økt funksjonsblanding, og sterkere koblinger mot torget, Byfogdløkka og sentrum for øvrig.

Planprosessen hittil

- Avklaring av planinitiativet ble utstedt den 23.10.2020.
- Oppstartsmøte ble avholdt 15.12.2020
- Varsel om planoppstart ble kunngjort den 14.01.2021 (annonser, brev).
- Saksfremlegg - førstegangsbehandling den 21.06.2024 (sak ble trukket).

På initiativ fra Agora AS og embark ble det den 15.12.2020 avholdt oppstartsmøte for å diskutere planene for Farmandsporten ved eksisterende Farmandstredet senter.

Planens hensikt var å sikre styrket intern logistikk for det eksisterende handelssenteret, og samtidig imøtekomme arealbehovet for ny forretningsvirksomhet i Tønsberg sentrum. Det skulle etableres nye butikker, kontorarealer, spisesteder og boliger, med en oppgradering av tilhørende gateløp og torg. Ny detaljregulering skulle også åpne for en mulig utvidelse av eksisterende gangbro mellom Farmandstredet og Torvhallen. Planprosessen tok utgangspunkt i senere utvikling i området med bakgrunn i *Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-Senter (PlanID 0704 61249)* og *Reguleringsplan for Jernbanegaten 1 (PlanID 61226)*.

I oppstartsmøtet ble temaer for videre vurderinger tatt opp og Tønsberg kommune fremholdt at forslagsstiller skulle redegjøre særlig for følgende temaer:

<u>Kommunale føringer</u>

- Byggehøyder og tilpasning til historisk bygningsmiljø
- Etablering av torg eller plass med gode kvaliteter i tilknytning til rådhuset
- Sikring av gode bokvaliteter både i eksisterende og nye boliger, blant annet med hensyn til uteoppholdsareal, dagslystilgang, støyforhold og luftkvalitet

<u>Viktige utredningsbehov for planarbeidet</u>

Bebyggelse – kulturminner – estetikk

- Stedstypisk arkitektur – Enkeltbygg
- Siktlinjer – Fjern og nærvirkning (mot Slottsfjell og Haugar)
- Kulturminner
- Tilpasning til kvartalsbebyggelsen

Infrastruktur

- Vann, avløp og overvann (klimatilpasning)
- Veitekniske forhold/VA
- Trafikale forhold/ trafikksikkerhet/adkomst
- Sosial infrastruktur (barnehage, skole m.m.)
- Mobilitet – Tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv
- Renovasjon

Natur

- Landskap – Topografi, landskapselement, silhuetter, siktlinjer
- Økosystemer av betydning for klimatilpasning (bevaring, restaurering, etablering)

Bokvalitet

- Sol/skygge/vind
- Barn/unges oppvekstsvilkår – Lek, skolevei, møteplasser mv.
- Tilgjengelighet for alle – Universell utforming

- Kriminalitetsforebygging

ROS, samfunnssikkerhet, klima og miljø
- Klimagassutslipp (anleggs- og driftsfasen)
- Klimatilpasning
- Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
- Grunnforurensning
- Støy
- Luftkvalitet

Illustrasjonsmateriale
- Illustrasjonsplan
- Fasadeoppriss
- Fotomontasje
- 3D modell (fil)
- Perspektivtegninger
- Snitt
- Vegprofil
- Stedsanalyse

Naboer/grunneiere og gjenboere ble varslet direkte via Altinn. Andre berørte og offentlige organer som ble varslet:

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (fmvtpost@fylkesmannen.no)
- Vestfold og Telemark fylkeskommune (post@vtfk.no)
- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne (kjaeran@gmail.com)
- Tønsberg Ungdomsråd (tbg.ungdomsraad@gmail.com)
- Tønsberg Eldreråd (arild.alfredsen@online.no)
- Skagerak Nett A/S (Postboks 80, 3901 Porsgrunn og firmapost.nett@skagerakenergi.no)
- Bane Nor, region øst (postmottak@banenor.no)
- Vestfold Vann IKS (post@vestfoldvann.no)
- Vesar (post@vesar.no)
- Velforeningenes Fellesråd Tønsberg (velfellestbg@gmail.com)
- Vestviken Kollektivtrafikk A/S, (Vestfold og Telemark fylkeskommune, postboks 2844, 3702 Skien)
- Fortidsminneforeningen, Farmannsveien 30, 3111 Tønsberg (vestfold@fortidsminneforeningen.no)
- Tønsberg Sokn/Tønsberg kirke (post.tonsberg@kirken.no)
- Byskogen skole (epost: byskogen.skole@tonsberg.kommune.no / Rektor: andreas.dyre-hansen@tonsberg.kommune.no)
- Foreldreutvalget for grunnopplæring (FUB) i Tønsberg (ved Siri Eggesvik fub.tonsberg@gmail.com)
- Foreldreutvalget for grunnopplæringen (FUG) v/Astrid Camilla Wiig, (e-post: Camilla.Wiig@usn.no)
- Tønsberg Arv og Utvikling (v/Jørn A. Løvland, Nesveien 67. 3133 Duken)
- Stiftelsen Gamle Tønsberg (v/Per Bruun, Trapesveien 8, 3114 Tønsberg og per.brun@online.no)
- Byvakt Tønsberg (perm0311@gmail.com)

Varslingen stod også på trykk i Tønsbergs Blad den 14.01.2021:



VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERINGSPLAN for Farmandsporten, tilbygg til Farmandstredet kjøpesenter - planID-20200202

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsler Agora AS oppstart av planarbeid for detaljregulering av Farmandsporten, planID 20200202 med Gnr/bnr 1002/8 med flere.

Hensikten med planen
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av eiendommen til forretning, kontor og tjenesteyting i en bebyggelse på totalt 8 etasjer, 1.-2.- etasje er forbeholdt forretninger og annen besøksintensiv virksomhet, 3.- 8. etasje settes av til blandede formål, kontor og boligbebyggelse. BRA for bygningen vil utgjøre ca. 7550 m. Området mellom planlagt ny bebyggelse og ny rådhusfløy i nordvest skal opparbeides som torg med prioritet for myke trafikanter.

Om planområdet
Planområdet ligger nord i sentrum av Tønsberg, i tilknytning til byfogdløkka, er på ca. 4 daa og er i dag i bruk som kjøpesenter/butikker, bolig, vei og parkering. Området er avsatt til Sentrumsformål i kommuneplanen/byplanen. Planområdet ligger ikke i hensynssone.

Det er i dag oppført 2 bygninger i planområdet; et eldre våningshus (Stoltenbergs Gate 6) og deler av Farmandstredet senter/eksisterende Tønsberg bussterminal. Tiltaket forutsetter bruk av kommunal eiendom.

Viktige forhold
Viktige utfordringer/forhold som planen skal vurdere/løse vil være byggehøyder og tilpasning til historisk bygningsmiljø, etablering av torg med gode kvaliteter i tilknytning til rådhuset og sikring av gode bokvaliteter både i eksisterende og nye boliger.

Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning da planforslaget samsvarer i hovedsak med krav og intensjoner i overordnede reguleringsplaner.

Informasjon om planarbeidet
Spørsmål kan rettes til embark, v/Christian Bratz på tlf 924 01 128 eller e-post christian@embark.as.

Merknader til planoppstart
Eventuell uttalelse sendes innen 11.02.2021 via www.tonsberg.kommune.no "kunngjøringer og høringer". Bruk "Send uttalelse"-knapp for å sende kommentarene dine. Alternativt kan du sende e-post til postmottak@tonsberg.kommune.no med kopi til plankonsulent på e-post firmapost@embark.as / christian@embark.as.

Grunneiere, naboer og berørte fagmyndigheter vil bli varslet direkte.

Varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Nasjonal transportplan 2022–2033
Nasjonal transportplan 2022–2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er: et effektivt,

miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Transportplanen gir rammene for utviklingen av transportsystemet og -tilbudet i tolvårsperioden, med særlig vekt på prioriteringer i de første seks årene. Regjeringen har lagt vekt på å utvikle et godt transportsystem som gir friheter og muligheter for alle, øker livskvaliteten, bidrar til verdiskaping, beskytter og redder liv, og bidrar til bedre helse, miljø og klima.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skal bidra til at viktige samfunnsmessige utfordringer blir ivaretatt i planprosessen. Planleggingen i kommuner og fylker skal baseres på en vurdering av ulike interesser, og skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring, hvor også kostnader og nytte skal avveies. De nasjonale forventningene har som formål å være retningsgivende, men ikke bestemmende, og skal bidra til at planleggingen blir målrettet og ikke mer omfattende enn nødvendig. Forventningene legger vekt på at det skal skapes et generelt trygt samfunn for alle. Dette inkluderer et velferdssamfunn som også er sosialt bærekraftig.

Miljøverndepartementets universell utforming i reguleringsplaner
Departementet stadfester at det ved reguleringsplan fremdeles vil være anledning for kommunen å stille krav til universell utforming, og at strategien universell utforming skal legges til grunn for all arealplanlegging etter loven.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter gjeldende plan- og bygningslov. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Formålet med planretningslinjene er å sikre at kommunene og fylkeskommunene prioriterer arbeidet med å redusere klimagassutslipp, og bidra til at klimatilpasning ivaretas som hensyn i planlegging etter plan- og bygningsloven. Planretningslinjene skal også sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, samt sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpasning, og til avveiing og samordning når utslippsreduksjon og klimatilpasning berører eller kommer i konflikt med andre hensyn eller interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljøet som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser som følge av støy, samt ivaretar og legger til rette for gode lydmiljøer og stille områder.

Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøyene for å nå disse målsettingene og forhindre at flere blir plaget av støy.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Naturmangfoldloven
Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at

den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Forurensningsloven
Formålet med forurensningsloven er å verne det ytre miljø mot forurensning, redusere eksisterende forurensning og avfall, og fremme god avfallshåndtering. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensning og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

Universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven
Lovens formål er å fremme likestilling og likeverd, sikre like muligheter og rettigheter til samfunnsdeltakelse for alle uavhengig av funksjonsevne og hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Loven skal bidra med til nedbygging av samfunnsskapte funksjonshemmende barrierer og hindre at nye skapes.

3.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

Regional planstrategi for Vestfold og Telemark 2020 - 2024
Den regionale planstrategien er fylkestingets overordnede strategi for regional planlegging i fireårsperioden. Den regionale planstrategien avklarer hvilke regionale planer som skal utarbeides i perioden. De regionale planene skal behandle spørsmål som er sentrale for å få en best mulig utvikling i fylket. Hovedmålet til fylket er 'Verdiskapning gjennom grønn omstilling'.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
Formålet med RPBA er å utforme en felles og forpliktende arealpolitikk som bidrar til en bærekraftig samfunnsutvikling. Planen skal legge til rette for vekst og utvikling i Vestfold, samtidig som viktige jordbruks-, natur- og kulturverdier tas vare på.

Regional transportplan Vestfold
Hensikten med regionale planretningslinjer er å gi føringer for utvikling av transportsystemet, slik at regionens felles målsettinger nås. Planen skal også koordinere offentlig og privat innsats for å nå målene for samordnet areal- og transportutvikling i Vestfold.
Tidsperspektivet for planen er fra planvedtak til 2040.
Samfunnsmålet for den regionale planen for transportsystemet i Vestfold er: "Et miljøvennlig, sikkert og effektivt transportsystem som fremmer folkehelse, by- og tettstedsutvikling, næringsutvikling og en bærekraftig arealutvikling."

Regional plan for folkehelse (RPFH)
Regional plan for folkehelse skal fremme helse og trivsel for alle, og bidra til å utjevne sosiale helseforskjeller. Planen har fire samfunnsmål for Vestfold: Folkehelseperspektivet er tydelig og prioritet innenfor alle samfunnsområder, nærmiljø og lokalsamfunn utvikles kontinuerlig som ressurser for helse og trivsel, innbyggerne opplever trygghet og tilhørighet, og muligheter til å bidra i samfunnet, og vilkårene for helsefremmende levevaner er forbedret.

Regional plan for klima og energi (RPKE).
Planen skal bidra til en reduksjon av klimagassutslipp til atmosfæren, redusere energiforbruket og øke forbruket av fornybar energi. Tønsberg kommune har som

lokalsamfunn mål om innen 2030 å slippe ut 60 % mindre klimagasser enn i 1990, og om å være karbonnøytral innen 2050. Dette skal gjøres ved å nå delmål som: økt produksjon av fornybar energi, redusere klimagassutslipp fra transport, redusere energibruk i bygg, og oppnå sirkulærøkonomi og grønn innovasjon gjennom offentlige anskaffelser, som innkjøp av energieffektive nybygg

Regional plan for verdiskaping og innovasjon
Målsettingen i Regional plan for verdiskaping og innovasjon er å øke verdiskaping og velferd i Vestfold. For å nå dette målet har fylkeskommunen dannet tre delmål, som er: å øke bedriftenes og de ansattes verdiskapning og produktivitet, skape nye arbeidsplasser, få flest mulig i arbeid (de unge og de som av ulike grunner står utenfor arbeidslivet i dag).

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
Målsettingen som ligger til grunn for planen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentere, unngå en utvikling som fører til unødvendig spredning av handelsvirksomhet, redusere økt bilavhengighet og fremme miljøvennlig transport. Det er også en målsetting å øke Vestfolds samlede konkurransekraft.

3.3 Kommuneplan/Byplan/Kommunedelplan

Planforslaget for Farmandsporten ble startet opp i 2021 og forholdt seg den gang til de nå utgåtte planene '*Kommuneplan Tønsberg 2018-2030 - PlanID 0704 99008',* samt '*Byplan Tønsberg 2018-2023 (Kommunedelplan for sentrum) - PlanID 0704 90019'*. Utforming av bygget, bestemmelser, samt analyser forholder seg til de kravene og bestemmelsene som den gang var gjeldende. Planforslaget er ikke fullt ut revidert til å samsvare med den nye og gjeldende planen - *'Kommuneplanens arealdel - 2023-2035, PlanID 3808 99010, vedtatt 03.04.2024)'*. Avvik som kan forekomme ønskes å bli behandlet ut ifra skjønn, i lys av at planprosessen har foregått i flere år.

Kommuneplanens arealdel - 2023-2035, PlanID 3803 99010, vedtatt 03.04.24
Kommuneplanens arealdel dekker hele Tønsberg kommune, og skal sikre at arealforvaltningen bygger opp om målene i kommuneplanens samfunnsdel og den tilhørende arealstrategien. Arealdelen skal løse de behov Tønsberg kommune har for vekst og utvikling, som næringsutvikling, boligbygging, arealer til tjenesteyting og service mm. KPA planlegger for befolkningsutvikling og befolkningssammensetning, bærekraftig arealbruk, og god folkehelse.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026, PlanID 0704 99008, vedtatt 22.05.2019 (Utgått)
Kommuneplanens arealdel skal sikre en planmessig og forsvarlig arealutnyttelse, og for å beskytte arealene mot bl.a. uoverveide arealinngrep. Arealplanen skal angi hovedtrekkene i hvordan arealene skal brukes og vernes, og synliggjøre hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene. Planens overordnede mål innebærer å tilrettelegge for: gode oppvekstvilkår (utdannings- og fritidstilbud), trygghet og gode levevilkår, trygge boligområder, en attraktiv by som ivaretar dens historiske identitet, mangfoldig kulturtilbud, effektive og miljøvennlige transportløsninger, bærekraftig utvikling, samt kunnskapsbasert næringsliv.

Kommuneplanens arealdel setter også fokus på å håndtere en region i vekst på en bærekraftig måte. Sentrale temaer er hvordan kommunens fortettingsstrategi skal tilrettelegge for tilstrekkelige arealer til både bolig- og næringsformål i området.

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033, vedtatt 6.10.2021

Kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for kommunens egne virksomheter og til grunn for kommunens planlegging. Samfunnsdelen har fem satsingsområder og en arealstrategi. Satsingsområdene inkluderer: trygge oppvekstmiljø, klima- og miljøvennlig vekst og utvikling, helsefremmende og inkluderende stedsutvikling, innovasjon og samskaping, og kommunen som organisasjon.

Byplan Tønsberg 2018-2030 (Kommunedelplan), PlanID 0704 90019 (Utgått)
Gjeldende kommunedelplan ved oppstart av planarbeid var "Tønsbergs byplan for sentrum 2018-2030", der området var regulert til 'sentrumsformål'. Sentrumsformål er et samlebegrep som i grove trekk tillater etablering av alle typer funksjoner som er naturlig i et urbant område.

Fokusområder i den tidligere byplanen:

- Bolig
- Handel, service og næring
- Byutvikling og forretning
- Grønnstruktur
- Historisk sentrum
- Trafikk, parkering og tilgjengelighet
- Kultur, idrett og frivillighet
- Folkehelse og levekår
- Sosial infrastruktur
- Miljø og samfunnssikkerhet

3.4 Gjeldende regulering

Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-Senter, PlanID 0704 61249
"Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-Senter" la grunnlaget for samlingen av offentlige bygninger ved Byfogdløkka, som innebar flyttingen / nyetableringen av Tønsberg Rådhus med tilhørende planlagt høyhus. I henhold til reguleringsplanen er det regulert et nytt offentlige bygg (OF1) på "Beiruttomta" som er satt til maks kotehøyde C +53,00 som tilsvarer ca. 10. etasjer.

Området FK (Forretning/Kontor) er regulert for utvidelse av Farmandstredet senter med forretninger og kontorarealer. Grad av utnytting er satt til T-BRA 1900 m^2.

Området OT_2 (Torg) opparbeides som torg, med midlertidig riggområde for nytt offentlig bygg OF1. Endelig avgrensning av riggområdet mot Farmandstredet fastsettes i rammetillatelsen for nytt offentlig bygg (OF1).

Reguleringsplan for Jernbanegaten 1, PlanID 61226
Formålet med planen var å etablere kombinert bebyggelse med rutebilstasjon, forretningslokaler, kontorer, boliger og parkering. Bebyggelse iht. planen er oppført.

3.5 Øvrige rammebetingelser

Lov om Kulturminner:
Kulturminner og kulturmiljøer skal vernes etter norsk lov. Arkeologisk granskning skal utføres før byggestart mtp. dagens gjeldende regulering i området. Om en skulle finne kulturminner av en slik art som krever vern, vil denne loven tre i kraft.

3.6 Pågående planarbeid

Prosjektering av nytt offentlig bygg har blitt 'lagt på is' inntil videre, der en eventuell ny oppstart av arbeidet foreløpig ikke har blitt avklart.

Da det ikke har forekommet endringer i gjeldende reguleringsplan i forbindelse med tiltenkt offentlig bygg, forutsettes det at kommunen fortsatt åpner for en utbygging med høyder i henhold til planen.

Pågående planarbeid i nærheten:

- Detaljregulering av Slagenveien 16 MF, TØNSBERG.
- Detaljregulering Planinformasjon - Kryssombygging Halvdan Wilhelmsens alle - Stenmalveien
- Detaljregulering Parkeringsanlegg og sentral for søppelsuganlegg i Haugarfjellet
- Detaljregulering Kristina kvarteret
- Detaljregulering av Stoltenbergs gate 3A og 3B, 'Haugatun'.

3.7 Øvrige føringer

Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg sentrum
Hensikten med byromsstrategien er å sikre sammenhengende grøntdrag for rekreasjon og aktivitet i byen, samt grønne transportårer ut til naturområdene som omkranser byen. Byplanens § 1.16 sier at det *"i alle reguleringsplaner skal utredes hvordan visuelle hensyn og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas."* Hensikten er også å sikre tydelige, trygge og attraktive koblinger mellom der folk bor og jobber og byens grønne lunger og møteplasser.

Overvannsveileder for Tønsberg
I reguleringsfasen må en helhetlig overvannsplan utarbeides som viser de konkrete hovedløsningene for overvannshåndteringen. Planer som ligger innenfor sentrumsområdet bør ha høyere detaljering enn større planer som ligger mer perifert.

Bypakke Tønsberg - Gatebruksplan for Tønsberg sentrum
Planen legger føringer for gatebruk og trafikksystem i Tønsberg sentrum. Hensikten med gatebruksplanen er å prioritere traseer for bil, buss, sykkel og gange. Planen skal legge til rette for god fremkommelighet og sikkerhet for alle. Bypakken oppfordrer også til økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Det er både et nasjonalt mål og et mål i Bypakka om å øke sykkelandelen - dette gjennom å bygge sammenhengende, enhetlige og gode løsninger over lengre strekninger, etablering av sykkelparkering, samt god drift og vedlikehold av sykkelanleggene.

Kommunedelplan for klima og energi
Hovedmål for klima-, miljø- og energiarbeid: *Tønsberg kommune skal i 2030 slippe ut 40% mindre klimagasser enn i 1990. Tønsberg kommune skal være karbonnøytrale i 2050.*

Mobilitetsplan for Tønsberg
I etterkant av 'Gatebruksplanen for Tønsberg' som ble utarbeidet i 2017 og ferdigstilt og lagt ut på høring i 2019, har kommunen besluttet å revidere temaet knyttet til buss- og sykkelløsninger i sentrum. Tønsberg kommune har som mål å komme med sin anbefaling til

bussløsning gjennom arbeidet med mobilitetsplanen. Kunnskapsgrunnlaget har i den forbindelse blitt utarbeidet på nytt.

Formålet med planen er å bygge på de prinsipper og løsninger som er vedtatt i kommunens planer og strategier, men å samordne og optimalisere planene for å ha bedre verktøy til å oppnå bærekraftig mobilitet.

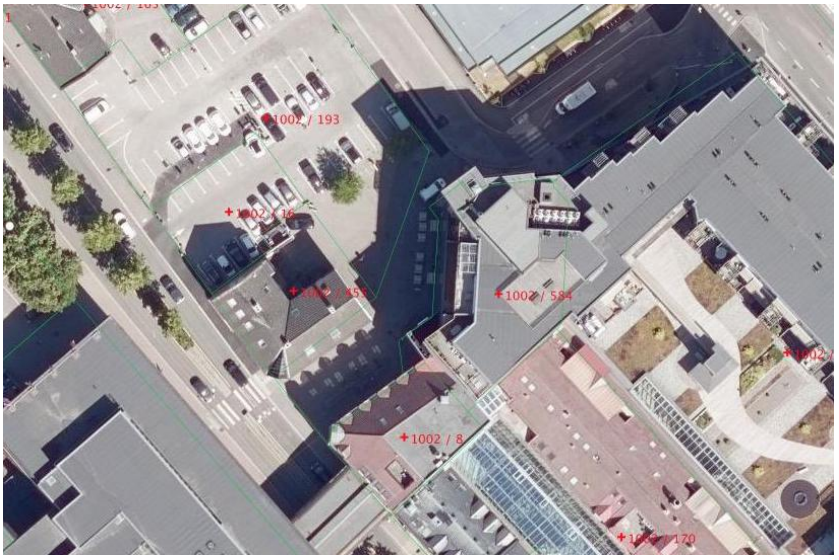
4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

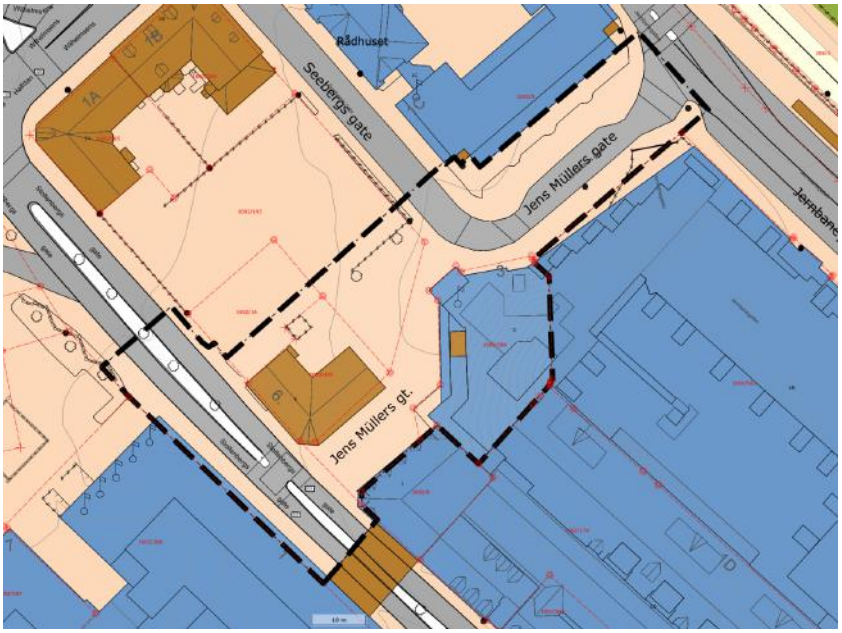
Planområdet ligger ved Byfogdløkka, nordøst i Tønsberg sentrum, mellom Stoltenbergs gate og Seebergs gate/Jens Müllers gate. Området ligger tett opp mot Tønsberg rådhus, Farmandstredet senter og dagens rutebilstasjon. Planområdet er tilknyttet Tønsberg sentrum via aksen som går fra rutebilstasjonen, gjennom Farmandstredet og videre ned gjennom Torvgata mot Tønsberg torg. Denne sentrale plasseringen gjør at området er godt tilgjengelig og har høy besøksfrekvens.

Planområdets avgrensing ble definert ut fra føringer og rammer satt av Tønsberg kommune, i løpet av oppstartsfasen og til innsending av planinitiativet. Et av kravene var at formålsgrensen for ny bebyggelse måtte settes 16 meter fra eksisterende trappehus på Farmandstredet mot regulert nytt offentlig bygg. Planområdets avgrensning forholder seg også til eksisterende vegnett, der deler av Stoltenbergs gate, Jens Müllers gate og Seebergs gate innlemmes som del av planen. Innenfor planavgrensningen skulle det reguleres minst 8 meter gateløp. Videre inkluderer planområdet deler av eksisterende senter. Her følger planavgrensningen eiendomsgrensene til: Gnr. 1002, bnr. 8, 170, 582, og 584. Dette for å skape en logisk forlengelse av de gjeldende sentrumsformål. Det foreslåtte planområdet er på ca. 4000 m^2.

Det ble også satt krav til at planavgrensningen måtte omfatte hele arealet mellom rådhuset og Farmandstredet i Jens Müllers gate. Det samme gjaldt eksisterende gangfelt over Stoltenbergs gate.



Eksisterende område består av Farmandstredet kjøpesenter, offentlige bygninger og opparbeidet parkeringsplass. Kilde: Norkart - Tønsberg kommune



Svart stiplet linje viser nytt planområde. Planområdet omfatter deler av eksisterende senter og omkringliggende gateløp. Kilde: Norkart - Tønsberg kommune

4.2 Stedsanalyse

I dag består planområdet av noe nyere bebyggelse med butikker og servering, samt parkering på mark. Det omkringliggende området er preget av offentlige bygninger og bygninger med kombinerte formål med forholdsvis høy tetthet (næring og bolig). Området ligger i et skille mellom kvartalsstruktur med sammenhengende bygårder, og større funksjonsbygg og frittstående bygg som strekker seg over hele kvartalet. Planområdet ligger rett utenfor grensen til Tønsbergs historiske middelalderby. Kvartalsstrukturen er preget av bygårder i 2-3 etasjer, mens nyere bebyggelse i hovedsak er i 4-5 etasjer. “Kremmerhuset” er områdets høyeste bygning med sine 9 etasjer.

Det gamle ‘Kremmerhuset’ og Farmandstredet har hatt stor betydning i utviklingen av handelen i Tønsberg sentrum. Kremmerhuset ble innviet som nytt kjøpesenter i 1971 og i 1989 ble kjøpesenteret Farmandstredet etablert. I 1995 ble Kremmerhuset slått sammen med Farmandstredet. En utvidelse av kjøpesenteret ble iverksatt på midten av 2000-tallet. Bygget sto ferdig i 2006 og huset ny bussterminal, kjøpesenter, parkering og nye leiligheter på taket.

Området rundt det foreslåtte tiltaket består av asfalterte overflater, og bygninger i eksponert eller pusset tegl, eller teglbygninger med innslag av tre og glass. Noe gjenstående bebyggelse i tre finnes (Stoltenbergs gate 6).

Selve planområdet stiger med ca 1,4 meter mellom Jens Müllers gate/Seebergs gate og Stoltenbergs gate. Terrenget i sentrum heller slakt oppover fra fjorden mot Farmandstredet. Terrenget ved østre del av Farmandstredet senter ligger dermed noe lavere enn ved vestre del av senteret.



Gammelt bilde av 'Høytorvet' i Tønsberg, 1930-tallet.
Kilde: MediaArkiv - Vestfold Museene



Farmannstorvet i 2020 som viser Bjørn Farmann-monumentet og Farmandstredet i bakgrunnen



Opprustning av Farmannstorvet i 2021 der ny lekeplass ble etablert var en del av kommunens 'byromsstrategi'.
Kilde: Google street view



Bebyggelsens og strøkets karakter i og i nærheten av planområdet. Kilde: Google street view

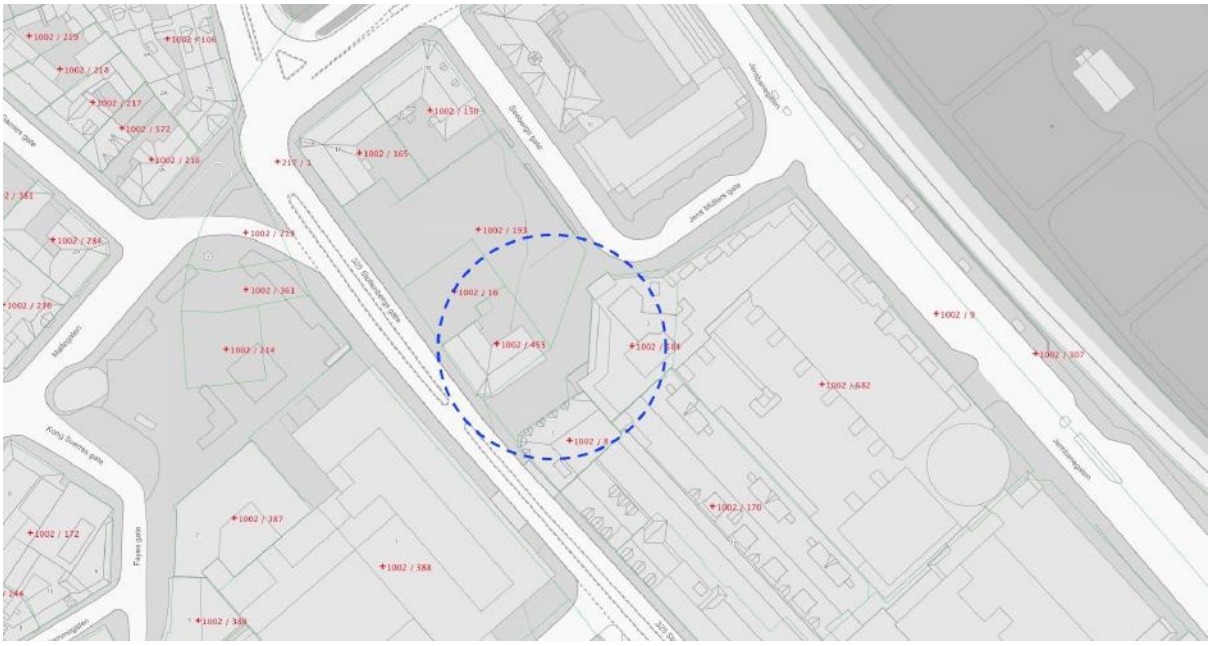
På 1900-tallet besto planområdet i hovedsak av mindre trehus. Utbyggingen økte til slutten av 1960-tallet parallelt med industriutviklingen i byen. Karakteristiske trekk fra denne perioden var lav bebyggelse oppført i enten tre eller mur, med saltak. Skiftet kom på 1960- og 70-tallet med etableringen av kjøpesentre, og større bygningsvolumer med flate tak. Flere av de nye byggene ble iført teglstein som fasademateriale.





Historisk kart som viser området (ca. 1904). Kilde: kart.finn.no
Historisk kart som viser utviklingen ila. etterkrigstiden (ca. 1959-1979). Kilde: kart.finn.no

4.3 Eiendomsforhold



Eiendomsforhold rundt planområdet

Eiendommer som berøres av planforslaget:

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

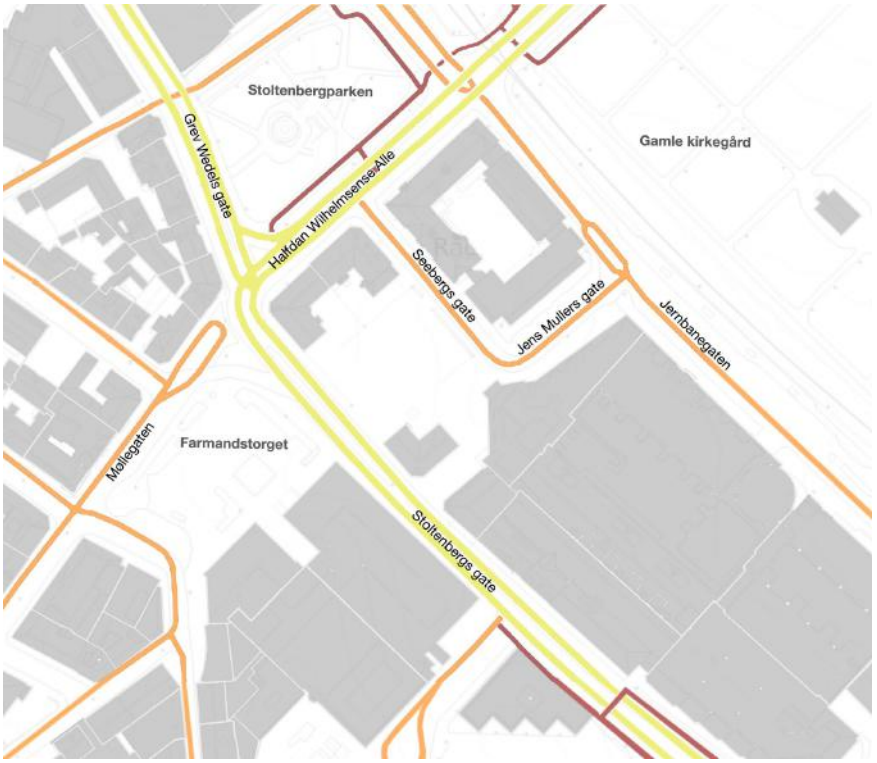
4.4 Privatrettslige forhold

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

Gnr	Bnr	Adresse	Eier	Heftelser
1002	9	Halfdan Wilhelmsens alle 1C	Tønsberg kommune	Ingen
1002	193	Ingen adresse	Tønsberg kommune	**Bestemmelse om bebyggelse:** Overført fra KNR: 0704 GNR: 1002 BNR: 201
1002	16	Ingen adresse	Tønsberg kommune	**Erklæring/avtale:** Opparbeidelse av fortau, rettighetshaver kommunen.

1002	455	Stoltenbergs gate 6	Agora AS	**Rettighet:** Optiker Stensholt AS, Leieavtale, se grunnboken for mer informasjon. **Pantedokument:** Panthaver Bolig- og Næringskreditt AS.
1002	584	Jens Müllers gate 3	Eiendommen er seksjonert. Seksjonene eies av: - Agora AS - Farmand Terrasse Borettslag - Farmandstredet eiendom AS - Forum Eiendomsinvest AS - Seksjon 4 AS	Diverse pantedokumenter. Se grunnboksutskrift for mer info.
1002	8	Jens Müllers gate 1	Farmandstredet Eiendom AS	**Best. om vann/kloakkledning:** Kommunens vilkår vedtatt **Erklæring/avtale:** Best. vedrørende ny bro over Stoltenbergs gate **Pantedokument:** Panthaver Realkreditt Danmark AS

4.5 Trafikkforhold



Kartet viser inndeling av veier i området. Gulmerket vei er fylkesveg, oransje er en kommunal vei og rød er gang- og sykkelvei. Kilde: Vegkart - Vegvesenet

Planområdet har i dag tilkomst via Stoltenbergs gate og via Jens Müllers gate. Fotgjengere har også tilkomst via Farmandstredet senter og Seebergs gate. Planområdet ligger i direkte nærhet til kollektivknutepunkter med buss og tog. Dagens busstasjon er plassert i den tilliggende bebyggelsen. Etter revisjon av gatebruksplanen, har det blitt vurdert å legge en

ny busstrasé i Tollbodgaten. Tønsberg jernbanestasjon ligger to kvartaler, kun i overkant av 200 meter, nord for planområdet. Stoltenbergs gate (FV325) har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på ca. 11 000.

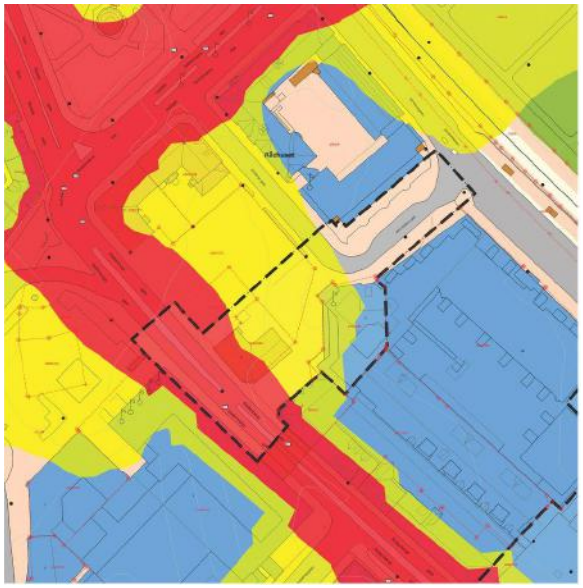
4.6 Eksisterende gang- og sykkelveier

Det er tilrettelagt for sykkelveier langs Stoltenbergs gate, med toveis sykling på venstre side av gaten. Sykkelvegen som er lagt langs Farmandstredet avsluttes ved overgangen som vist på kartet over, og fortsetter videre mot Farmannstorvet.

4.7 Støyforhold og luftkvalitet

I henhold til støykartet, utarbeidet av Asplan Viak for Tønsberg kommune, ligger deler av planområdet innenfor både rød- og gul støysone.

Informasjon om luftkvalitet innhentet av Asplan Viak: *Data fra Fagbrukertjenesten for luftkvalitet viser innholdet av NO_2* og PM_{10} i området for tidsperioden 2017-2021. Luftsonekartet viser at planområdet ligger innenfor gul sone. Oppvirvling av veistøv samt forbrenning av fossilt brensel (eksos fra fossile biler) er de største utslippskildene for hhv. PM_{10} og NO_2. Beregninger av konsentrasjonsnivåene i planområdet (for NO_2 og PM_{10}) er under grenseverdiene, også for nedre og øvre vurderingsterskel angitt i forurensningsforskriften. Flere resultater kan hentes fra vedlegg '*Luftkvalitetsvurdering Farmandsporten*'.



Støykart for området Tønsberg
Kilde: Norkart - Tønsberg kommune kart



Tønsberg årsmiddelkonsentrasjon av PM2,5 2017-2021. Kilde: Meteorologisk institutt

4.8 Samfunnssikkerhet: skred-, ras- og flomfare

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for ras- og skredfare (snø- og steinras). Planområdet ligger heller ikke i aktsomhetssone for flom eller stormflo.

4.9 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet ligger i et sentrumsområde med sentrumsfunksjoner, og er ikke i nærheten av dyrket mark, skog eller i randsonen mot vassdrag. Området ligger i direkte nærhet til grønt- og rekreasjonsområder som Farmannstorvet, Stoltenbergparken og Den Gamle kirkegården, samt Haugar og Slottsfjell.

4.10 Grunnforhold

Grunnforhold består av fyllmasse (antropogent materiale - løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet). Det er registrert berggrunnsarten 'rombeporfyr' i planområdet. Det er registrert stor sannsynlighet for marin leire i grunnen, men det er ikke registrert forurensninger. Aktsomhetssonen for radon er merket som moderat-lav.

Grunn Teknikk AS har utført et teknisk notat med geoteknisk vurdering av områdestabilitet. Områdestabilitet er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019, med konklusjon om at stabiliteten er tilfredsstillende.

Teknisk notat er vedlagt planbeskrivelsen.



Kartutsnitt fra NVE - Temakart Kvikkleire

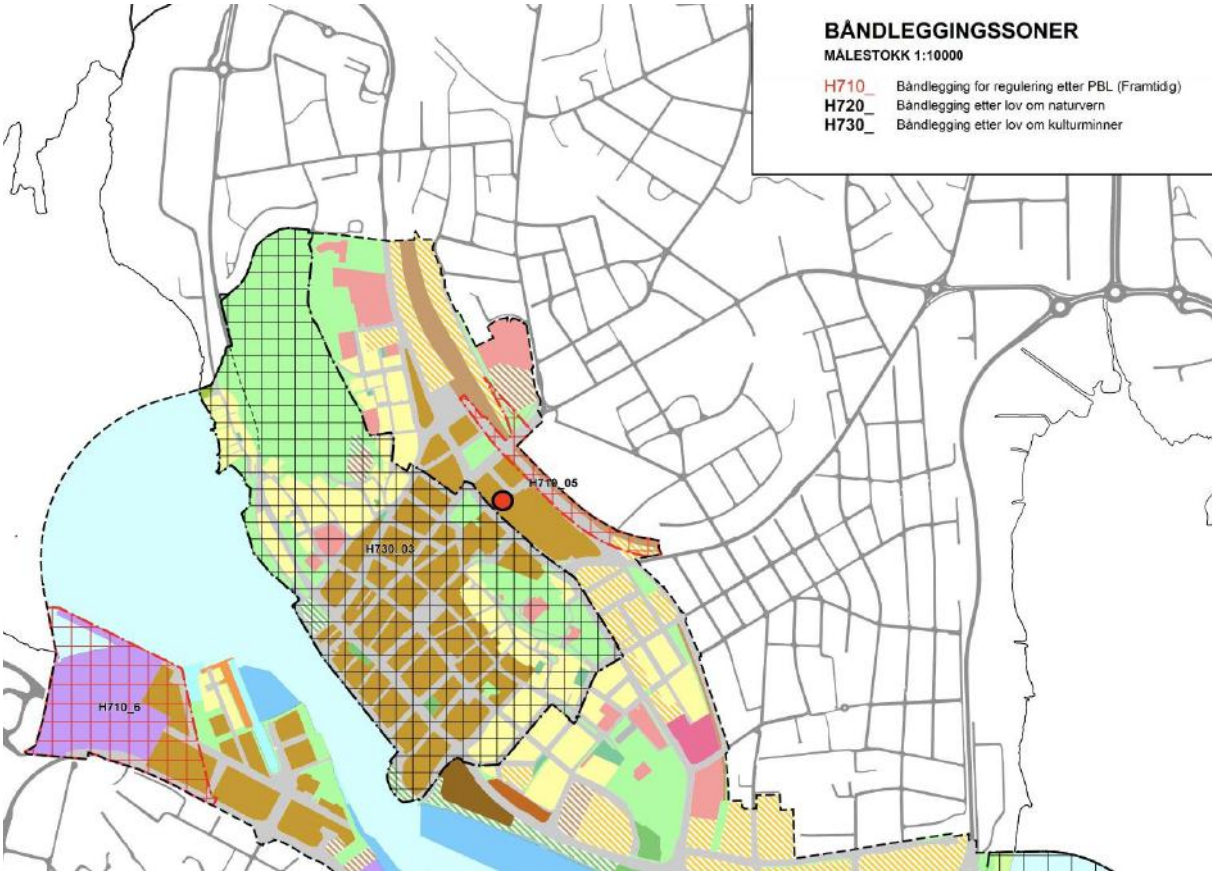
4.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen fredete bygninger eller verneverdig trehusbebyggelse i eller inntil planområdet. Stoltenbergs gate 6 er registrert i SEFRAK-registeret med gul trekant (ikke meldepliktig) ettersom bygningen er fra første kvartal av 1900-tallet. Gjennomføring av planforslaget forutsetter riving av Stoltenbergs gate 6.

Foreslått planavgrensning ligger utenfor sentrums hensynssone for kulturminner. I avklaring av planinitiativet datert 23.10.2020, saksnr. 194/20 - (journalpostID 20/100229), mener rådmannen at riving av Stoltenbergs gate 6 kan godkjennes da planforslaget viderefører utgangspunktet i gjeldende reguleringsplan (*Tønsberg Rådhus og NAV-Senter, PlanID 0704 61249)*, der bygget er markert som '*bebyggelse som forutsettes fjernet'*. Ytterligere merknader fra kommunen sier at *"tillatelse til riving av Stoltenbergs gate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a."*



Stoltenbergs gate 6 er ikke registrert som verneverdig, men oppført i SEFRAK-registeret, da bygningen er fra tidlig 1900-tallet. Bygningen står isolert mellom dagens parkeringsplass og er forutsatt revet i tråd med gjeldende regulering. Kilde: Google maps.



Rød prikk viser planområdet. Kilde: Plankart Byplan 2018-2030

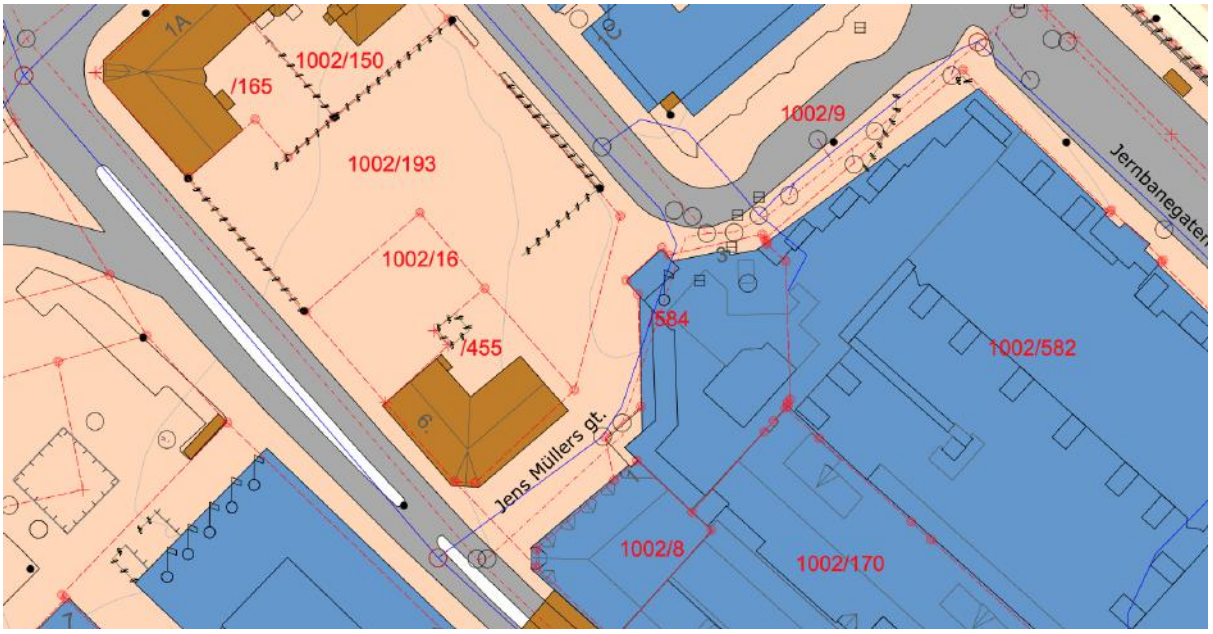
4.12 Teknisk infrastruktur

Energiforsyning

I dag er området tilknyttet fjernvarmenettet som er bygget ut av Skagerak Varme. Det er etablert en hovedtrasé gjennom sentrum med leveranser til rådhuset, Farmandstredet og andre større institusjoner.

Vann og avløp

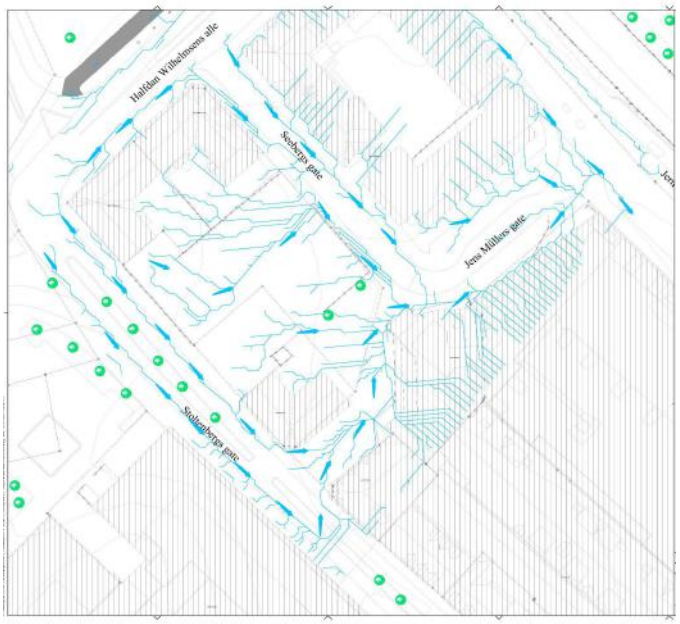
Det er registrert eksisterende vann- og avløpsnett, samt kummer, sandfangkummer og sluk innenfor planområdet.



Rød stiplet, ujevn linje = felles avløpsnett
Blå linje = Vannledning
Svarte ringer = kum/sandfangkum
Svarte firkanter = sluk
Kilde: Norkart - Tønsberg kommune kart

Overvann og flomveier

Det er et relativt stort nedgangsfelt som har avrenning gjennom planområdet. Flomveien går i dag i Stoltenbergs gate før den går ned gjennom smuget mellom det gamle SEFRAK-huset (Stoltenbergs gate 6) og Farmandstredet. Ved smuget er det også en fotgjengerovergang som leder overvannet bort.



Overvannskart som viser eksisterende flomveier. Utarbeidet av: VA-Consult

Eksisterende ledningsnett
I dag er det lagt ledninger som eies av Telenor langs fasaden på eksisterende bygg og langs Jens Müllers gate parallelt med Stoltenbergs gate 6. Mulighet for flytting eller riving i forbindelse med oppføring av tilbygget er blitt vurdert av Grunnteknikk AS (geotekniker), Envidan AS (RIVA) og eiere av ledningene.

4.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget danner rammer for utbygging i tråd med de regionale og kommunale målene om bærekraftig utvikling gjennom strategisk fortetting i allerede etablerte infrastrukturelle knutepunkter. Tønsberg kommune har, med bakgrunn i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), en målsetting om fortetting og bærekraftig arealpolitikk, hvor minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum.

Planforslaget åpner for en utbygging som vil bidra til å underbygge området som et lokalt sentralt møtepunkt, med et styrket publikumstilbud og nye arbeidsplasser. Det etableres et nytt og opparbeidet offentlig rom med sterkere koblinger til eksisterende offentlige plasser, og planlagt fremtidig bebyggelse.

Planen åpner for økt funksjonsblanding, publikumsrettet aktivitet på gateplan, bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister, og vil sikre en utbygging som bidrar til trygghet og trivsel for besøkende i sentrumsområdet.

Da planen ikke omfatter boligformål vil utbyggingen ikke bidra til å legge ytterligere press på skole- og barnehagekapasiteten i området.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep



Illustrasjon som viser foreslått bebyggelse og torgareal.

Det foreslås etablert et sammensatt sentrumsbygg med bevertning og forretningslokaler i første og andre etasje, og blandet formål med kontor/tjenesteyting/helse i 3. etasje til 6. etasje. Bebyggelsen knytter seg på som et tilbygg til dagens eksisterende Farmandstredet senter, og sikrer utadvendt virksomhet og aktive fasader i senterets første etasje mot gateplan.

For å forbedre den interne logistikken skal det etableres nye innganger i tilbygget. Ny hovedinngang blir plassert sentralt i fasaden mot nordvest, i direkte tilknytning til et nytt offentlig torgareal. Det etableres også sekundære innganger langs Stoltenbergs gate og Jens Müllers gate.

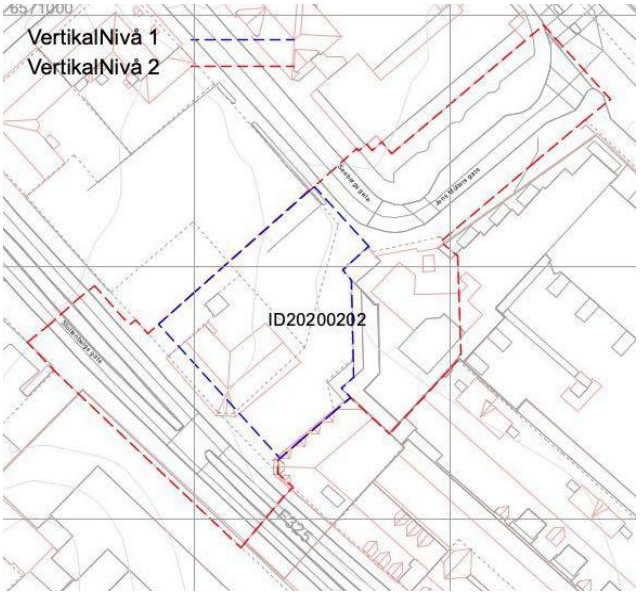
Tiltaket legger til rette for et styrket publikumstilbud i forlengelse av Farmandstredet, og legger grunnlaget for flere arbeidsplasser tilknyttet senteret. Den planlagte nedleggelsen av dagens bussterminal vil medføre endringer i de naturlige fotgjenger-/kundestrømmene gjennom handelsbebyggelsen, og en mulighet for utvidelse av broforbindelsen anses som viktig for å kunne imøtekomme fremtidens brukere ved å sikre opplevd nærhet mellom Torvhallen og Farmandstredet. Utvidelsen av broforbindelsen, med mulighet for forbindelse i to plan, skal sikre bredde og høyde nok til å ha velfungerende butikker i lokalene i broen, og skal bidra til en sømløs kundereise mellom de forskjellige delene av Farmandstredet.

Tønsberg kommune har et mål om å styrke og tilrettelegge sentrum for bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Dette gjennom deres “Gatebruksplan for Tønsberg sentrum” fra 2017, i tillegg til ny mobilitetsplan utarbeidet i 2021/22. Ny plan drøfter plasseringen av ny busstrasé i Tollbodgaten. Med en endring i rutesystemet, er det viktig for bylivet at attraktiviteten og tilbudene langs Farmandstredet styrkes. Etableringen av flere

forretnings- og kontorlokaler vil skape arbeidsplasser og aktivitet, og vil bidra til å trekke nye brukere inn til sentrum.

5.2 Planavgrensning

Planen "Tønsberg Rådhus og NAV-Senter" ble først utarbeidet for ti år siden, og tanker og føringer rundt sentral fortetting med kvalitet har i etterkant blitt tilspisset. Området nordvest for dagens Farmandstredet er et egnet sted for fortetting, med fokus på videreutvikling og styrking av kommersielle og offentlige tilbud. Gjeldende planer gjenspeiler ikke dagens føringer og ambisjoner om funksjonsblanding og aktivitet i sentrumsområdet. En ny reguleringsplan skal legge til rette for en bebyggelse og bruk som i større grad svarer til kommunenes mål for sentrumsfortetting i 2024.



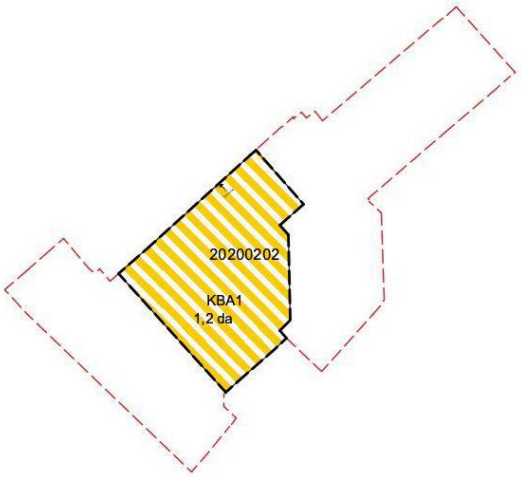
Planavgrensning sett med eksisterende bebyggelse

Planen tilrettelegger for videreføringen av nåværende formål - i hovedsak formålene forretning, kontor, tjenesteyting, samtidig som det er tiltenkt løsninger for å aktivisere tilstøtende gate/torg. Forplassen skal oppleves som et tilgjengelig og attraktivt offentlig bygulv, der aktiviteter på torget kan samhandle med forretnings- og bevertningslokaler som etableres i byggets første etasje mot gateplan. Det nye området, med et styrket sentrumstilbud, skal oppleves som en forlengelse av byens uterom/møtesteder og handelsakse.

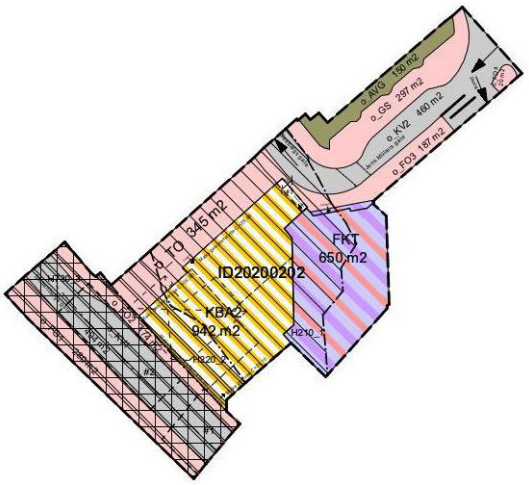
Som nevnt under punkt "4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk", ble det avklart visse kriterier som satte føringer for planavgrensningen. Dette inkluderte:

- Innlemming av hele torget mellom ny offentlig bygning og nytt tilbygg til Farmandstredet.
- Formålsgrensen for ny bebyggelse må settes 16 meter fra eksisterende trappehus på Farmandstredet. Dvs. at ytterkant tilbygg kan oppføres maksimalt 8 meter fra dagens trappehus.
- Plangrense følger senterets eksisterende eiendomsgrenser og forholder seg til eiendomsgrensen langs Stoltenbergs gate. Det sistnevnte betyr at nytt tilbygg ikke vil komme i konflikt med eksisterende veinett og heller ikke utløse krav om 'Plan for vei.'

5.3 Forslag til reguleringsformål



Plankart nivå 1



Plankart nivå 2

Bebyggelse og anlegg (KBA1, FKT og KBA2) (Pbl. § 12-5 pkt. 1)

Nivå 1
- Forretning / Bevertning / Tjenesteyting (KBA1)

Nivå 2
- Forretning / Kontor / Tjenesteyting (FKT)
- Forretning / Bevertning / Kontor / Tjenesteyting (KBA2)

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

Kjøreveg (KV)
Fortau (FO)
Torg (TO)
Gang- og sykkelveg (GS)
Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

Hensynssoner (Pbl. § 12-5, pkt. 6)

Båndleggingssone Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (Pbl. § 12-7 pkt. 2)
#1 - Utvidelse av gangbro over Stoltenbergs gate
#2 - Relokalisering av fremtidig fotgjengerfelt
#3 - Inntrukket fasade i første etasje mot gateplan

5.4 Arealoversikt og utnyttelse

Tallene er hentet fra foreliggende skisser for planlagt bebyggelse og gjenspeiler følgelig en sannsynlig utbygging. I beregningen av BRA til formålet 'FKT og KBA2', er ikke kjellerarealer (KBA1) helt eller delvis under terreng tatt med. Balkonger, teknisk rom og trappeoppganger er medtatt i beregningen. Eksisterende bebyggelse er også medregnet som del av det totale BRA tillatt per etasje.

Arealstørrelse

Planområdets samlede areal	= ca. 4000 m²
Tillatt utnyttelse BYA-% for KBA1 (nivå 1)	= 100%
Tillatt utnyttelse BYA-% for KBA2 og FKT (nivå 2)	= 100%

Arealutnyttelse BYA planforslaget KBA2 og FKT

Bebygd areal BYA (ny bebyggelse + eksisterende del)	= ca. 1 535 m²
Bebygd areal BYA (ny bebyggelse - KBA2)	= ca. 870 m²

Arealutnyttelse BRA pr. etasje

1. etasje	= ca. 1 410 m² (eksist. bygg + nybygg)
2. etasje	= ca. 1 500 m² (eksisterende bygg + nybygg)
3. etasje	= ca. 1 500 m² (eksisterende bygg + nybygg)
4. etasje	= ca. 1 350 m² (eksisterende bygg + nybygg)
5. etasje	= ca. 350 m² (nybygg)
6. etasje	= ca. 350 m² (nybygg)
Totalt	**= ca. 6 500 m² BRA**

Høyder: Høyder skal ikke overstige angitte høyder i plankartet.

5.5 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Ny bebyggelse skal etableres som et tilbygg til Farmandstredets nordvest-fasade, og gjennomføring av planen forutsetter riving av Stoltenbergs gate 6. Den planlagte bebyggelsen oppføres i 4 og 6 etasjer, der høyeste bygningsdel vendes mot Stoltenbergs gate. Høyden på ny bebyggelse forholder seg til høyden på eksisterende Farmandstredet og er underordnet regulert offentlig bygg (10 etasjer). Tilbygget bidrar til å definere kvartalets nordvestre hjørne mot torget, og kan grovt sett deles inn i to hovedvolumer:

1. Et lavere, horisontalt volum i fire etasjer, som henvender seg mot torget og Jens Müllers gate. Den nederste delen fremstår som en 'sokkel' med et lettere uttrykk og aktive fasader mot gateplanet. Fasaden mot gatelplanet er tilbaketrukket for å skape skjermede uterom med kvalitet mot torgarealet, og for å definere et tydeligere visuelt skille mot etasjene over.

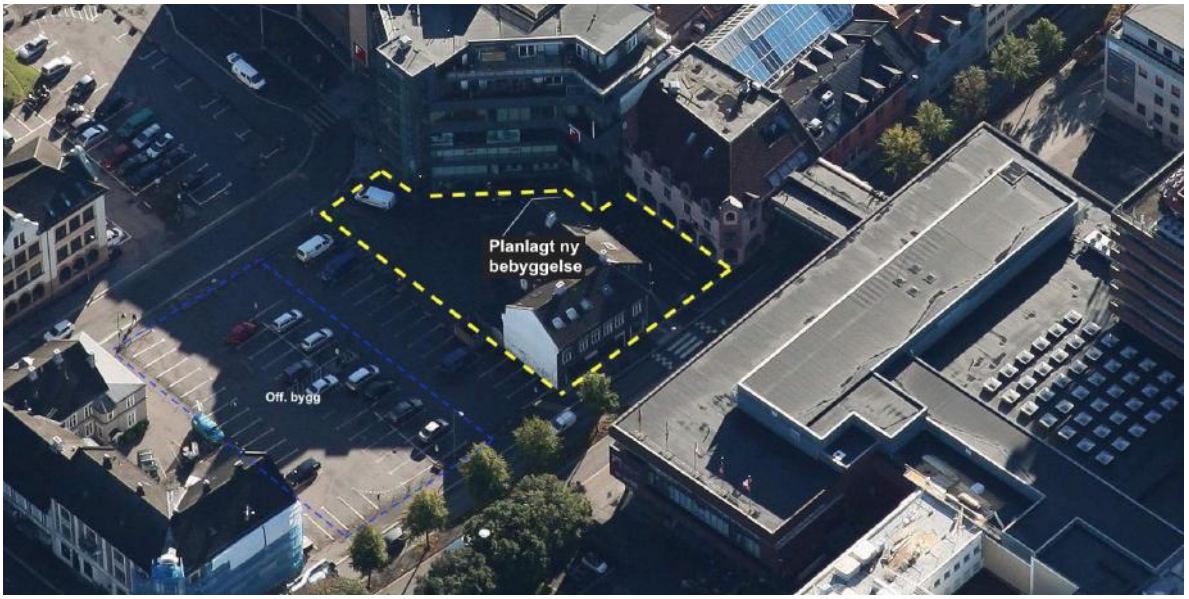
2. Et høyere, vertikalt volum i seks etasjer som henvender seg mot Torget og Stoltenbergs gate. På samme måte som volum 1, skaper de inntrukkede fasadene i første og andre etasje skjermede uterom med kvaliteter mot fasadene på gateplan. Det vertikale uttrykket fremhever gatehjørnet, der de nederste etasjene definerer et tydeligere visuelt skille mot etasjene over.

Selve bygningskroppen skal speile linjer i tilliggende bebyggelse, slik at det samlede volumet oppleves som integrert med omgivelsene.

Ny bebyggelse etableres med flate tak, og gjenspeiler i form og uttrykk tilliggende bebyggelse for Torvhallen. Utforming, høyder og materialitet skal danne arkitektoniske rammer som bidrar til å gi området et helhetlig uttrykk mot Farmannstorvet.



Illustrasjonen viser volumprinsipper der sidestillingen mellom det horisontale og vertikale skaper dynamikk i bybildet.



Fotavtrykk for planlagt ny bebyggelse.

Mulighet for utvidelse av eksisterende broforbindelse over Stoltenbergs gate
Planen åpner for mulighet til utvidelse av eksisterende glasspassasje/broforbindelse over Stoltenbergs gate, fra Torvhallen til Farmandstredet/Farmandsporten. Planbestemmelsene åpner for en utvidelse av eksisterende bro innenfor bestemmelsesområde #1, på inntil 10 meter i bredden med mulighet for oppføring i to etasjer.

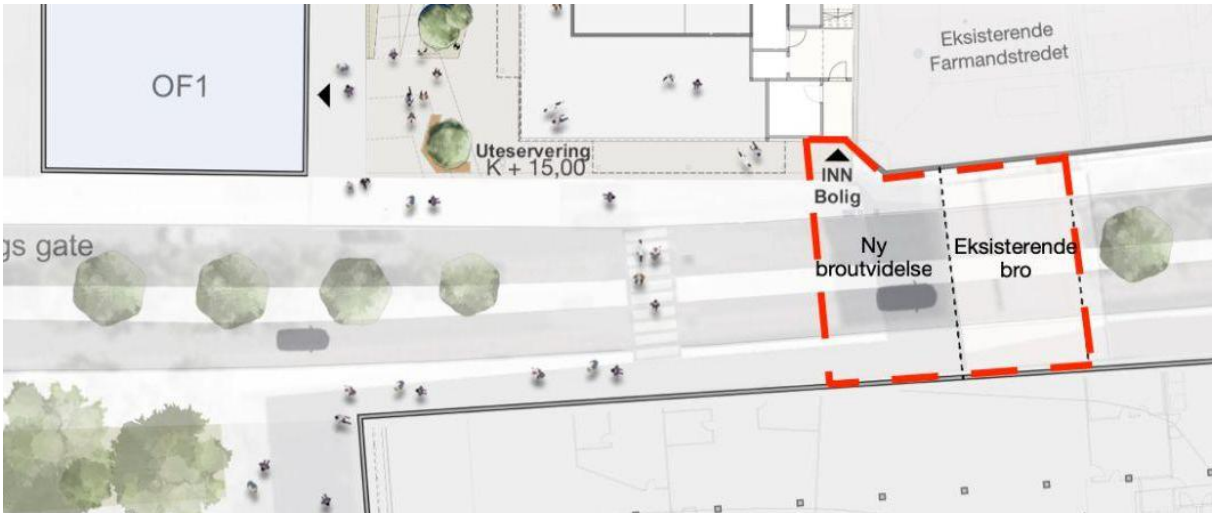
Fri høyde over vegbanen til underkant utvidet bro skal være minst like høy som for eksisterende bro. Bakgrunnen for utvidelse utdypes under punkt '5.1 - Planforslagets hovedidé og hovedgrep'.

Presise mål og utforming vil avklares i forbindelse med videre detaljprosjektering. Utformingen skal for øvrig overholde krav i teknisk forskrift, samt krav i veg og gatenormalen.

En eventuell utvidelse av glasspassasjen/broforbindelsen forutsettes oppført med uttrykk tilsvarende dagens, slik at det skapes en sømløs estetisk og funksjonell forbindelse mellom handelsbyggene. Broens nær- og fjernvirkning i bybildet og arkitektonisk utforming, skal dokumenteres i forbindelse med søknad om rammetillatelse.



Illustrasjonen viser maksimal utvidelse av eksisterende bro iht. til ny plan. Broen utvides i to etasjer. Høyden på broen vil avklares senere i prosessen



Tegningen viser omriss av maksimal utvidelse av ny broforbindelse iht. til ny plan, og er markert med rød stiplet linje. Eksisterende bro er markert med svart stiplet linje maksimal utvidelse

Inntrukket fasade i første etasje mot gateplan
Det er lagt inn en bestemmelsesgrense i plankartet for å sikre at bebyggelsen realiseres med inntrukket fasade mot gateplan i henhold til illustrasjoner vedlagt planen.

Dette er et viktig formmessig grep som parallelt markerer inngangspartiet og danner skjermede soner i det offentlige torget i tilknytning til innganger og butikker, og åpner for mulig uteservering i naturlige oppholdssoner langs bebyggelsens fasader.

Bestemmelsesgrensen sikrer samtidig at fortau langs Jens Müllers gate opparbeides med gjennomgående minimum 3 meter bredde foran bebyggelsens fasade, med utkraging i etasjene over. Utkragningen skaper en skjermet sone ved varemottaket, samtidig som etasjene over følger eksisterende bebyggelse og etablerte linjer.

5.6 Estetisk redegjørelse

Området er preget av variert bebyggelse: fra eldre bebyggelse i tre og tegl fra starten av 1900-tallet, tegl-bebyggelse fra tidlig 70-tallet, samt Farmandstredets to deler (inkludert "Kremmerhuset") fra sent 80-tallet. Nyoppført Rådhusfløy ved kommunehuset er også iført tegl.




Halfdan Wilhelmsens allé 1C | Farmandstredet




Kremmerhuset Panorama | Tønsberg Rådhus

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

Planlagt volum trekkes noe unna eksisterende bebyggelse for å sikre en god overgang mellom ny og eldre bebyggelse. Eldre og planlagt ny bebyggelse kobles sammen med et glassbygg.



Illustrasjonen viser fasadeutsnitt langs Stoltenbergs gate. Planlagt bygg trekkes noe tilbake og kobles mot 1., 2. og 3. etasje med et glassbygg mellom ny og eksisterende bebyggelse. Maksimal gesimshøyde på tilbygget er på ca. K +36,60.



Illustrasjonen viser fasadeutsnitt for langfasade mot torgarealet. Deler av fasaden er inntrukket for å skape dynamikk i uttrykket og skjermede soner på gateplan. 1. etasje leses som en sokkeletasje til de øvrige etasjene, med aktive fasader mot det nye torget.



Illustrasjonen viser nytt forslag i bybildet. Aktive fasader vender ut mot det offentlige torget, der torget blir et nytt samlingssted for byens innbyggere.

De nye fasadene skal klees i et klassisk materiale og gis et tidløst uttrykk. Fasader med ordnet inndeling skal sikre at den ønskede bebyggelsen fremstår som rolig og med et balansert og dempet uttrykk mot omgivelsene.

For å skape en visuell sammenheng mellom Torvhallen ved Farmannstorvet, samt med annen teglsteinsbebyggelse i området, er bebyggelsen foreslått oppført i rødbrun tegl.

Forskyvninger i volumene danner overdekkede arealer på bakkeplan som vil kunne oppleves som skjermede utearealer i tilknytning til inngangspartiet, og de inntrukne fasadene mot gateplanet vil bidra til at torgområdet oppleves som romsligere, med et bedre integrert grensesnitt mot publikumstilbudene i den nye bebyggelsen.

Det visuelle fokuset ligger på fasadene med publikumsrettede funksjoner mot gateplan, og bygget for øvrig er utformet med et mål om at det ikke skal bli stående i visuell konkurranse med et fremtidig tilliggende offentlig bygg.

Av hensyn til både visuelle kvaliteter og hensiktsmessig overvannshåndtering forutsettes grønne tak.

5.7 Bevaringsverdier

Ny bebyggelse ligger utenfor Tønsberg sentrums middelalderbebyggelse, og i tilknytning til flere moderne nybygg og transformasjonsprosjekter. Det er ingen fredete bygninger eller

verneverdig trehusbebyggelse i eller inntil planområdet. Etter drøftelser med kommunen og riksantikvar er foreslått formålsgrense lagt inntil sentrums hensynssone for kulturminner.

Planområdet ligger i et område hvor det stilles krav til arkeologisk gransking og gjeldende krav i reguleringsplan - 'Reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og NAV-Senter' (PlanID 0704 61249) skal videreføres.

Uttalelse fra fagkyndige og Riksantikvaren må hentes inn før søknad om rammetillatelse.

5.8 Utearealer - nytt torgareal



Illustrasjonen viser tiltenkt utomhusplan. Utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter

Nytt torg foreslås opparbeidet som et bredt gatetun mellom det fremtidige offentlige bygget og det planlagte tilbygget til Farmandstredet. Torget skal fremstå med urbane kvaliteter, og skal oppleves som en forlengelse av Farmannstorvet. Ny hovedinngang anlegges mot torget, og skal sikre gode rammer for aktivitet og opphold.

Det planlegges etablert servering i utleielokaler vendt mot Stoltenbergs gate og torget, for å skape et dynamisk og aktivt gatehjørne. Gjennom en bestemmelsesgrense åpnes det for relokalisering av dagens overgangsfelt for å sikre en sterkere bymessig tilknytning til Farmannstorvet.

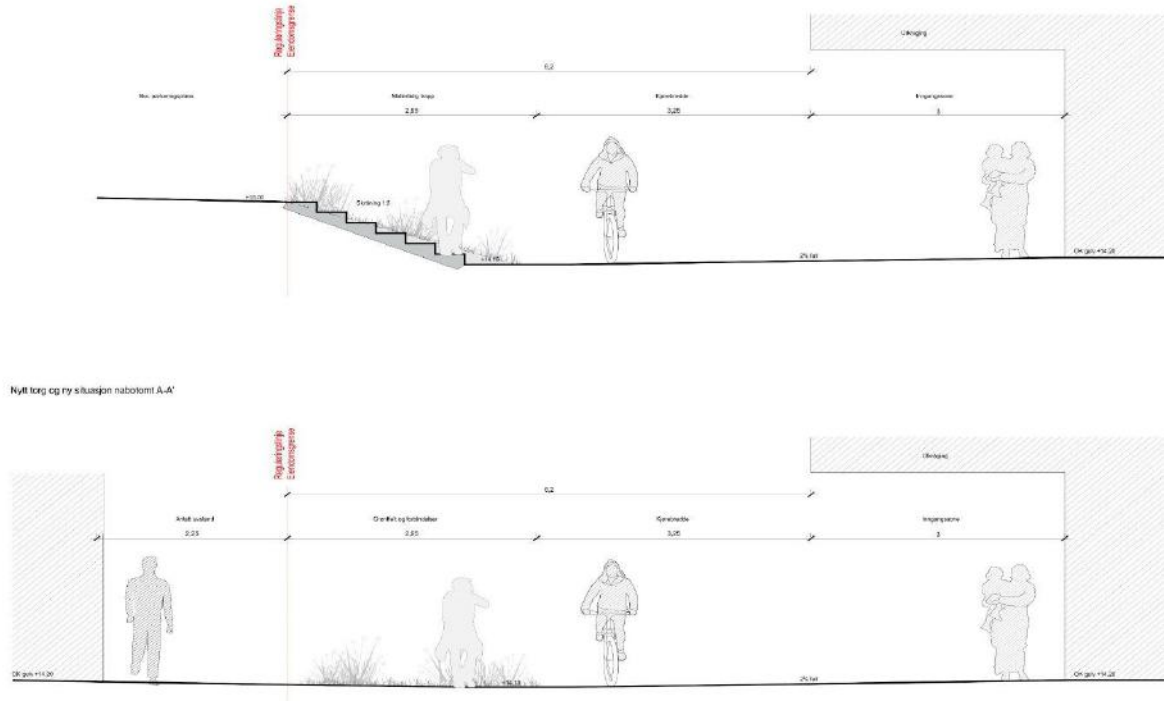
Planen åpner for etablering av parkeringskjeller også under torget. Dagens terrengsprang sikrer likevel gode muligheter for tilstrekkelig jordmonn for beplantning og overvannshåndtering.

Torgplanen utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter (SO-LA) viser forbindelsen mellom Farmandsporten og naboeiendommene der det legges opp til naturlige møtepunkter langs fasadelivet, mindre beplantningslommer midt på torget og mot dagens parkeringsplass på Beiruttomta, utebenker og sykkelparkering, samt tydelige gangakser mellom Stoltenbergs gate og Jens Müllers gate. Torget vil også bli opparbeidet med ulike belegningstyper for å differensiere bruksområdene og for å skape spill i det urbane gulvet.

Hovedprinsipper - Utomhusplan

<u>Beiruttomta</u>
I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplanen er det lagt til grunn løsninger for grensesnitt som kan fungere både i tilknytning til eksisterende kontekst (parkeringsplass på mark) og mot et fremtidig offentlig bygg.

Tilpasning mot “Beiruttomta” gir i nordre del av torget et høydesprang på inntil 1 meter mot eksisterende terreng. Ettersom fremtidig utvikling av “Beiruttomta” er usikker, er det blitt vurdert behov for å kunne etablere en god midlertidig løsning med et varig uttrykk. I stedet for å etablere 1 meter høye støttemurer med rekkverk, blir det tilrettelagt med grønt felt i skråning (1:3) som tar opp fallet. Det foreslås også en trappeforbindelse fra parkeringsplassen ned til inngangspartiet. Ettersom fremtidige prosjekterte høyder på nabobygget er uavklarte, gir grøntfeltet fleksibilitet i tilpasning til fremtidige høyder. Dersom et nytt offentlig bygg legges på eksisterende kotehøyde med OK gulv +15,0 blir det ikke behov for terrengjusteringer. Dersom OK gulv (nytt offentlig bygg) legges på +14,20 slik som Farmandsporten, fjernes trapp og jordmasser, og legges i flukt med ny terrenghøyde (ca. +14,20). Harde dekker (med unntak av trapp) trenger ikke justeres.



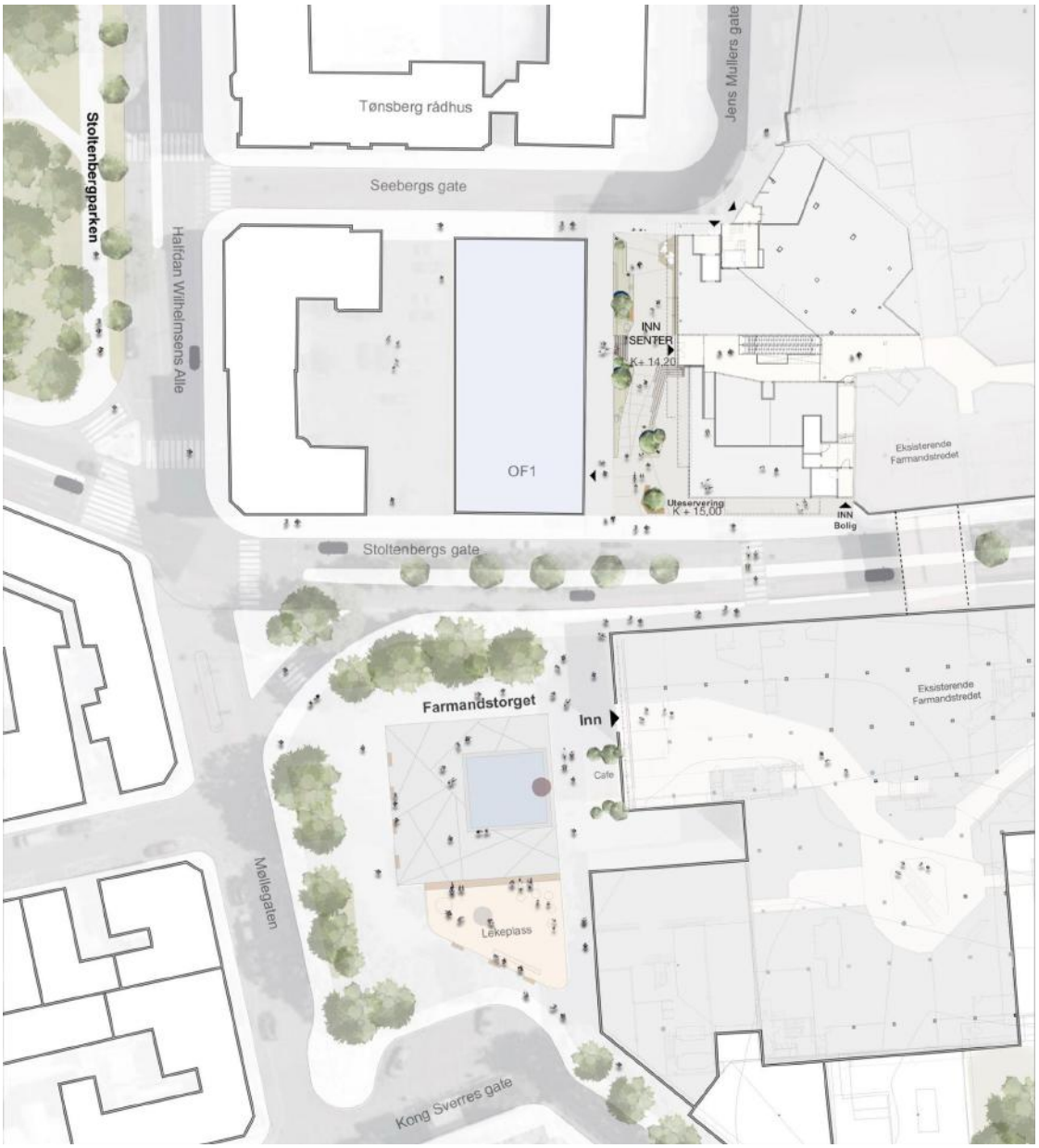
Tverrsnitt gjennom torget som viser tilpasning mot Beiruttomta. Utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter.

Overvann og trær

Planforslaget ivaretar beregnet volum som skal kunne håndteres i regnbed, eller i magasin under bakken (kjeller i bygg), avhengig av om det bygges kjellerarealer under torget eller ikke. Et mindre regnbed tar imot vann fra forplassen ved Stoltenbergs gate, og et større regnbed i lavpunktet mot Seebergs gate ivaretar resten av vannet fra tomten.

Et godt overvannstiltak er å plante noen mindre trær i regnbedene slik at de kan nyttiggjøre seg av regnvannet, fremfor at det fordrøyes og tas opp i drensledning eller tilsvarende. Å plante trær/vegetasjon vil være en effektiv måte å utnytte vannet på en positiv måte i et urbant miljø. Trærne vil også bidra til å skape en hyggelig atmosfære foran uteserveringen.

For nærmere informasjon om valgte løsninger og bakenforliggende kartlegging og vurderinger vises det til vedlagt kommunalteknisk plan.



Illustrasjon av det eksisterende Farmannstorvet og nytt torg langs Farmandsporten. Nytt torg vil oppleves som en forlengelse av Farmannstorvet - som har blitt oppgradert i 2021 med ny lekeplass.

Siktlinje Farmannstorvet

Gode kvaliteter på torget skapes også av uhindrede siktlinjer fra Farmandsportens nye inngangsparti til Farmannstorvet, da brukere får en bedre oversikt over sine omgivelser, spesielt til andre offentlige byrom og hovedveier som eksempelvis Stoltenbergs gate. Torgets utforming bidrar til å fremme selve Farmandsporten ved at bygget blir synliggjort tydeligere for de som ferdes langs gatene sør for planområdet. Å bli 'sett' kan også skape en trygghetsfølelse for brukere av torget og bygget, der etableringen av et nytt åpent byrom kan være med på å forebygge uheldige hendelser. En viktig forutsetning for å opprettholde siktlinjen vil være å tilpasse nabobyggets fasadelinjer i fremtiden.

Rampe og trapper

Det tilrettelegges en gangpassasje med gjennomgående minimum 3 meter bredde på torget til brøyting, med rampe opp fra K + 14,20 til K +15,00. Rampen utformes som del av gangpassasjen med samme belegningstype, slik at bygulvet fra Stoltenbergs gate til Jens Müllers gate oppleves som en sømløs ferdselsåre for myke trafikanter. Det legges også opp til trapper ned til inngangspartiet fra det høyeste punktet.

Relokalisering av fotgjengerovergang i Stoltenbergs gate - bestemmelsesområde #2

Eksisterende fotgjengerovergang ønskes flyttet nærmere det nye torget for å danne en tydeligere forbindelse mellom Farmandsporten og dagens Farmannstorvet. Endelig plassering av overgang må avklares senere, og med de riktige instansene (vegmyndigheter og fylkeskommunen). Det legges derfor opp til et bestemmelsesområde på plankartet til en fremtidig flytting av fotgjengerovergang.



Illustrasjonen viser gateperspektiv fra Stoltenbergs gate med aktive fasader og nytt torg.



Illustrasjonen viser gateperspektiv fra Seebergs gate med nytt torg og ferdselsåre. Glassfasadene er trukket tilbake fra fasaden for å skape dynamikk i uttrykket og skjermede soner.

Takplan

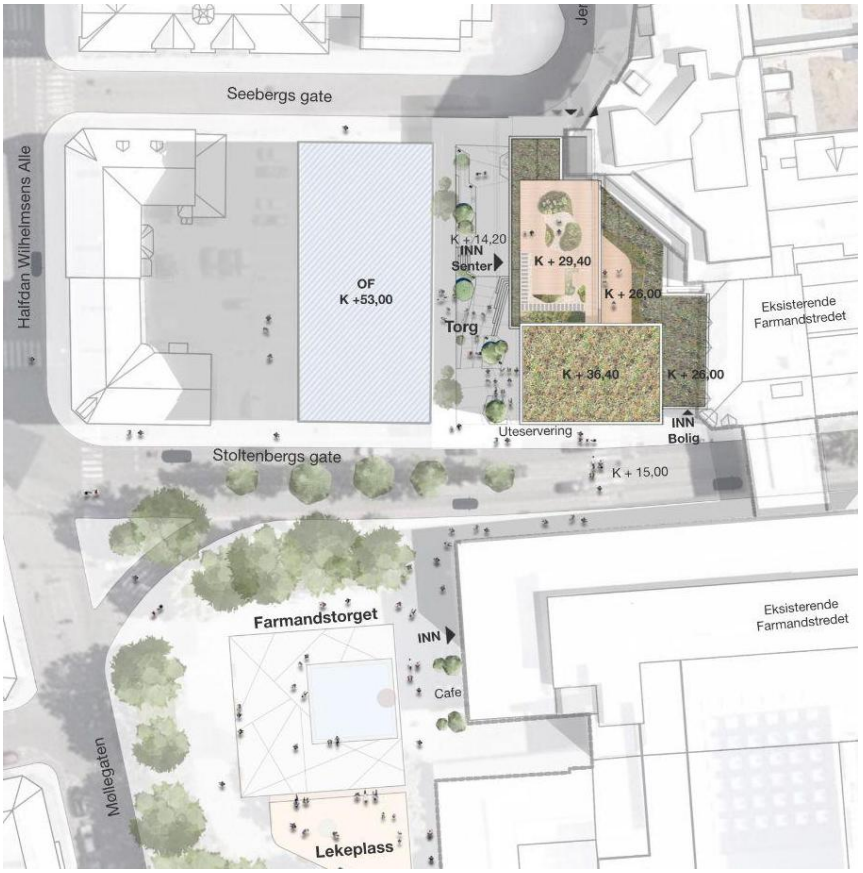


Illustrasjon av takplan. Utarbeidet av Studio Oslo Landskapsarkitekter.

Takplanen viser oppholdssoner og grøntareal utarbeidet i henhhold til tidligere forslag med boligformål. Selv om boligformål nå er tatt ut av planen forutsettes det likevel, av hensyn til hensiktsmessig overvannshåndtering og visuelle kvaliteter, at strategien med grønne tak med oppholdssoner videreføres. Det forutsettes at takplanene omprosjekteres i henhold til planlagt bruk, men at prinsippene som er lagt til grunn i foreliggende planer videreføres i så stor grad som mulig, og at deler av arealet på tak avsettes til opphold i tilknytning til kontorene.

For å styrke det sosiale samholdet mellom brukerne tilrettelegges det for mindre sittegrupper, i tillegg til et større område for felles opphold. Rundt de ulike oppholdssonene er det foreslått staudefelt og beplantning av mindre trær og busker. Langs gesimsen er det vist et felt med sedum som fungerer som en sikkerhetssone mot rekkverk. For å hindre sjenanse til Farmand Terrasse, er det foreslått at det etableres skjerming i god avstand til de eksisterende boligene.

Utearealet i gårdsrommet i 4. etasje vil ikke ha like gode solforhold som takterrassen, men arealet vil likevel fremstå som et attraktivt rekreasjonstilbud for brukere av kontorene. Et felt med sedum og en sone med beplantning skaper en naturlig 'grønn' buffersone mellom sitteområdet og eksisterende leiligheter i Farmand Terrasse. Denne sonen er anlagt også for å redusere direkte innsyn til de eksisterende leilighetene.



Illustrasjon utarbeidet i sammenheng med tidligere forslag. Nye grønne lunger supplerer de grønne årene i den tettbebygde byen.

5.9 Sosiale møteplasser

Torget
Det planlagte tiltaket ligger sentralt i Tønsberg, tett på flere av byens grøntområder og eksisterende møteplasser. I forlengelse av tilbygget forutsettes det etablering av et nytt offentlig torgareal i grensesnittet mellom Farmandstredet senter og det regulerte offentlige bygget. Torget skal fungere som en aktiv og intim bymessig sone mellom to større bygg med viktige sentrumsfunksjoner, og skal være et bindeledd for den lokale byveven i tilknytning til Farmannstorvet. Langs hele den nye bebyggelsen er det lagt opp til aktive fasader mot det nye torget. I kombinasjon med funksjoner og tilbud i senterets første etasje med diverse bevertnings- og forretningslokaler, vil torget fungere som et aktivt bygulv for beboere, forbipasserende, besøkende til det offentlige bygget og kunder til kjøpesenteret.

Torget forutsettes tilrettelagt for allmenn bruk med dimensjonering og utforming i henhold til universell utforming og tekniske krav for god drift og vedlikehold.

Høyder, både i terreng og internt i byggets første etasje, er tilpasset for å sikre funksjonelle koblinger mellom aktivitet i senteret og på gateplan. Gulvplan i bebyggelse mot nordre del av torget er tilpasset terreng mot Seebergs gate/Jens Mullers gate, og gulvplanet mot Stoltenbergs gate er lagt på samme høyde som terrenget her. Dette bidrar til å gi torget og bebyggelsen en "likevekt" mot tilliggende utearealer, og åpner for sømløs tilgang mellom uteservering og kafé, samt trinnfri adkomst til senteret og butikkarealene.

Det er lagt opp til soner med beplantning og regnbed som del av en helhetlig plan for håndtering av overvann og fordrøyning. Sonene med beplantning skaper grønne og trivelige rammer for uteserveringen og inngangspartiet til senteret. Over inngangspartiet er det foreslått en utkragning som strekker seg langs byggets fasade mot den nordøstre enden av torget. Utkrangingen definerer inngangspartiet og skaper en skjermet og lun sone med opparbeidede arealer avsatt til sykkelparkering og midlertidig opphold under tak.

Stedsidentitet og tilhørighet
Områdene foran og mellom dagens bebyggelse fremstår i dag som utdaterte og med manglende vedlikehold over tid. Gatebelysningen er svak og det er få til ingen reelle kvaliteter i utearealene, utover arealets praktiske funksjon som en transportetappe mellom de forskjellige lokale tilbudene. Området har i dag et rykte på seg for å være Tønsbergs svar på tidligere “plata” ved Oslo S, preget av en type aktivitet som i liten grad er forenlig med ambisjoner om trivsel og trygghet for beboere og brukere av sentrum.

Området har likevel et vesentlig potensial for bymessig verdi, som et sentralt knutepunkt mellom flere viktige sentrumstilbud, og som et fremtidig publikumsareal mellom viktige offentlige og kommersielle tilbud.

Det planlagte torgarealet skal fremstå som en avstikker og forlengelse av Farmannstorvet, med et intimt og aktivt særpreg. Planen sikrer en hensiktsmessig opparbeiding av området som et offentlig uteareal, utformet etter dimensjoner for god og effektiv drift og møblert med tanke på aktiv bruk i tilknytning til planlagte tilbud i tilliggende bebyggelse.

Planen åpner for et tiltak som bidrar til å revitalisere et eksisterende og populært tilbud i Tønsberg sentrum. Bebyggelsen er foreslått med høyder og materialer som gjenspeiler de umiddelbare bygde omgivelsene og styrker stedets særegne karakter.

Høydene er planlagt slik at de harmonerer med nabobyggene og de historiske byggene i området, og bruken av tegl i fasaden viderefører elementer fra Torvhallen. Den foreslåtte bebyggelsen skal fremstå med et arkitektonisk dempet og rolig uttrykk, men skal gis særpreg og identitet gjennom innslag av subtile bygningselementer og -detaljer.

Planen legger også grunnlaget for etablering av torgarealet som lenge har ligget i utviklingsplanene for området – om så i en litt annen form enn det som ligger til grunn i gjeldende reguleringsplaner. Planen åpner for at det nye torget etableres som et intimt og aktivt byrom i grensesnittet mellom Farmandstredet og det regulerte offentlige bygget, og vil knyttes tettere opp mot Farmannstorvet gjennom en mulig fremtidig flytting av dagens eksisterende overgangsfelt over Stoltenbergs gate.

Planen åpner samlet sett for en utvikling som i vesentlig grad vil styrke området som en aktiv og urban del av sentrum, og for tiltak som vil heve områdets kvalitet og attraktivitet. Funksjonsblanding, sambruk og effektiv arealutnyttelse sikrer aktivitet til alle døgnets tider, og åpner for flere arbeidsplasser og et økt demografisk mangfold. Som en forlengelse av Farmannstorvet vil det nye torget, sammen med de foreslåtte arkitektoniske rammene, bidra til en generell forskjønning av sentrumsområdet i sin helhet. Tiltaket vil bidra til økt bruk av området, både til opphold og som en forbindelse til øvrige deler av sentrum, noe som igjen vil positivt underbygge potensialer for sterk stedsidentitet og tilhørighet.

5.10 Klima og solforhold

Det er i forbindelse med utarbeiding av planforslaget foretatt vurderinger av sol- og dagslysforhold for fire ulike scenarioer:

1. Dagens situasjon for eksisterende leiligheter (Farmand Terrasse)
2. Konsekvenser av et regulert offentlig bygg i 10 etasjer på Beiruttomta (OF) og Farmand Terrasse
3. Konsekvenser av Farmandsporten, OF og Farmand Terrasse.
4. Konsekvenser av OF og nye leiligheter (Farmandsporten)

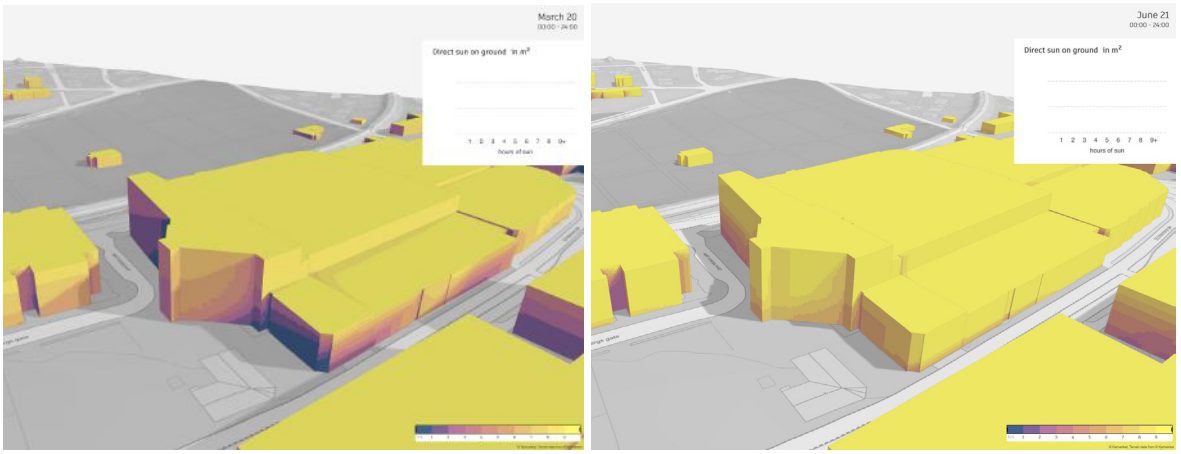
Det legges ved en supplerende sol- og skyggeanalyse som viser de ulike scenarioene med forklarende illustrasjoner. Diagrammene viser sol- og skyggeforhold for vårjevndøgn 20.mars og sommersolverv 20.juni, kl. 12.00, 15.00 og 18.00.

Illustrasjonene nedenfor viser en simulering av hvordan dagens solforhold arter seg den 20. mars (jevndøgn) og 20. juni (sommersolverv) fra kl. 00 til 24.00 på Farmand Terrasse. Grafen nederst i det høyre hjørnet viser fargekode for antall timer med direkte sollys på fasaden i løpet av et døgn, der 0 timer er indikert med blått og 9 timer (eller mer) er indikert med lysegult.

1. Solforhold - Dagens situasjon (uten Stoltenbergs gate 6)

Eksisterende leiligheter får i dag ca. 7 timer med direkte sollys i mars og ca. 10 timer på sommerstid, forutsatt at Stoltenbergs gate 6 i henhold til vedtatt plan er revet.

Boligene i Farmands Terrasse har i dag gode solforhold, men i vurderingen av eksisterende situasjon må det legges til grunn at det i gjeldende regulering er vedtatt bygging av et offentlig bygg på opp til 10 etasjer på tilliggende tomt. Dette vil naturligvis ha store konsekvenser for solforholdene, dersom det realiseres i henhold til plan.



(T.v) Solforhold 20. mars. Leilighetene vil ha direkte sollys i ca. 7 timer
(T.h) Solforhold 20. juni. Leilighetene vil ha direkte sollys i ca. 10 timer



Graf som viser antall timer med direkte sollys.

2. Solforhold - Eksisterende situasjon (uten Stoltenbergs gate 6)

Det regulerte offentlige bygget på tilliggende tomt er et vesentlig tema i forbindelse med vurdering av sol- og lysforhold og konsekvensene som følge av foreslått tiltak.

Den planlagte bebyggelsen for Farmandsporten vil i seg selv ha konsekvenser for solforholdene ved de eksisterende boligene i Farmand Terrasse, men disse konsekvensene er begrensede sammenlignet med konsekvensene knyttet til vedtatt plan for det offentlige bygget med 10 etasjer på tilliggende tomt, nordvest for Farmandsporten og eksisterende Farmand Terrasse.

Det offentlige bygget er regulert, men ikke bygd. En reguleringsplan er ikke en garanti for at planlagt bebyggelse gjennomføres som tenkt, eller i det hele tatt. Denne usikkerheten gjelder for alle reguleringsplaner, inkludert denne. Det kan hende at Farmandsporten gjennomføres, men at det offentlige bygget aldri blir realisert - og vice versa.

Det er likevel sånn at de forringede solforholdene ved Farmand Terrasse, som en konsekvens av et tilliggende offentlig bygg på 10 etasjer, allerede er vedtatt gjennom gjeldende regulering.

Det har derfor blitt nærmere vurdert hva som skal legges til grunn som “eksisterende forhold” for lys- og solforhold ved vurdering av konsekvensene knyttet til en eventuell etablering av Farmandsporten.

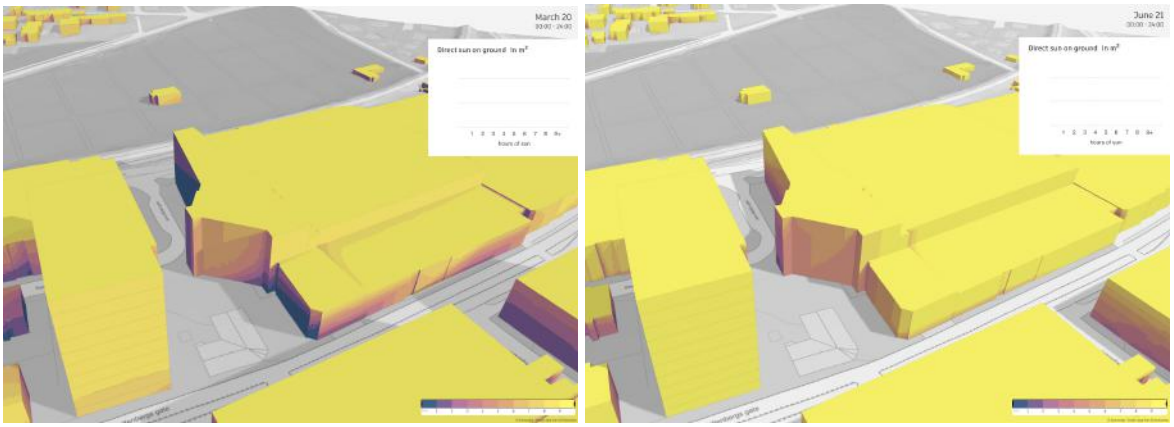
Gitt at reguleringsplan for “Tønsberg Rådhus” er vedtatt, med de medfølgende konsekvenser for lys- og solforhold, legges det til grunn for Farmandsporten at eksisterende situasjon tar utgangspunkt i “den regulerte virkeligheten”, der bebyggelsen vedtatt gjennom regulering forutsettes bygd ut i henhold til rammene. På lik linje som vurderinger for alle andre relevante tema legges det til grunn i vurderingene for lys- og solforhold at det regulerte offentlige bygget vil bli realisert, med høyder på 10 etasjer.

Illustrasjonen nedenfor er hentet fra reguleringsplanen for "Tønsberg Rådhus" og viser hvordan det offentlige bygget vil kaste skygge mot eksisterende boenheter i Farmand Terrasse (og foreslått Farmandsporten) fra rundt kl. 15 og utover ved dato 21 juni.



Sol- og skyggediagram fra detaljreguleringsplan for 'Tønsberg Rådhus'.

Skyggene er vurdert ved sommersolverv 21. juni på gitte klokkeslett. Omriss av Farmandsporten er vist med blå linjer (omtrentlig plassering)



(T.v) Solforhold 20. mars. Eksisterende leiligheter vil ha direkte sollys i ca. 6 timer
(T.h) Solforhold 20. juni. Eksisterende leiligheter vil ha direkte sollys i ca. 6-7 timer

Oppsummering

Ved vår- og høstjevndøgn medfører det regulerte bygget i 10 etasjer ikke nevneverdige negative konsekvenser for solforhold ved Farmand Terrasse, fordi solen på denne tiden av året allerede ligger lavt på himmelen (bak horisont) når vinkelen vil kunne føre til slagskygge direkte mot Farmand Terrasse. Slagskyggen fra det offentlige bygget vil treffe Farmand Terrasse ca. klokka 18:00, rett før sola går ned. Forskjellen mellom dagens situasjon og dette scenarioet er ca. 1 time mindre med direkte sollys på kveldstid i mars/september.

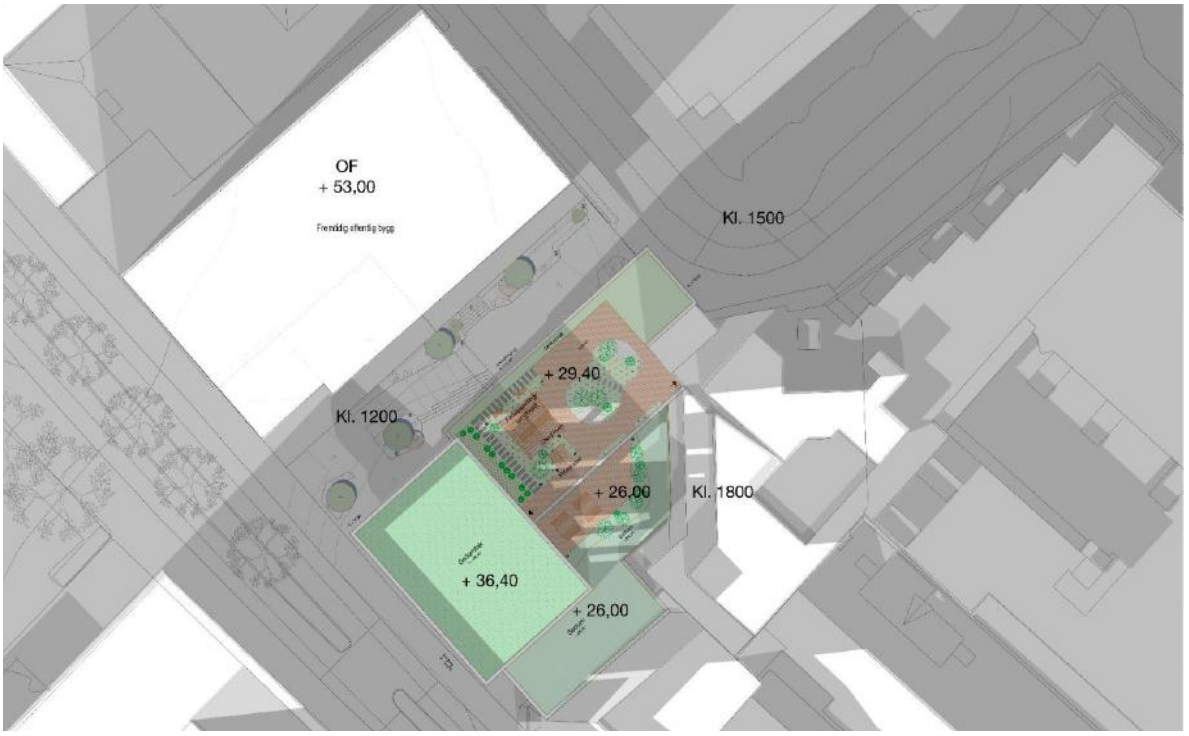
I løpet av juni, derimot, vil eksisterende leiligheter i Farmand Terrasse oppleve en større reduksjon av sollys der de vil miste ca. 4 timer med direkte sol mot deres fasader og uteoppholdsareal, fra ca. klokken 18:00 og utover.

3. Solforhold ved etablering av Farmandsporten (og offentlig bygg)

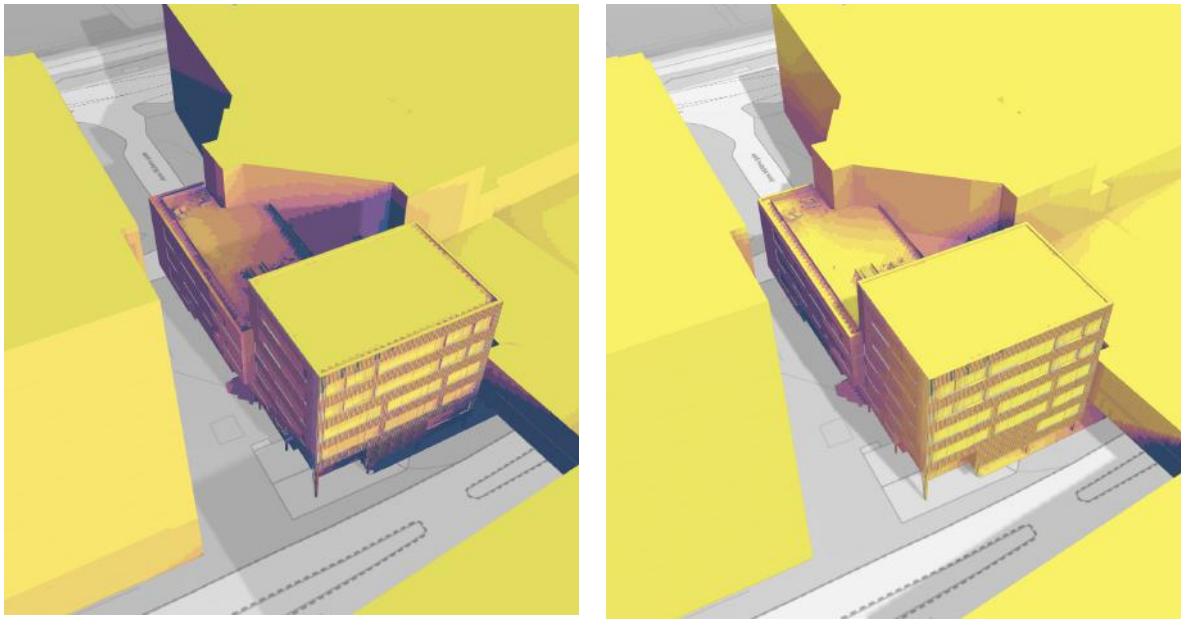
Ved vurdering av konsekvenser for solforhold ved etablering av Farmandsporten er situasjonen sett i sammenheng med etablering av det offentlige bygget.

Foreslått utbygging av Farmandsporten vil medføre at leilighetene i 5. etasje i Farmand Terrasse vil få noe mer skygge på ettermiddagene ved jevndøgn sammenlignet med en situasjon der kun det offentlige bygget realiseres.

Det er blitt utarbeidet en enkel dagslysberegning (se eget vedlegg) som viser hvordan dagslys mot fasade ved eksisterende oppholdsrom og soverom blir påvirket av planlagt bebyggelse. Vedlegget viser at generelle dagslyskrav i teknisk forskrift er ivaretatt.



Sol-/ skyggediagram for 20. mars kl. 12.00, 15.00, 18.00



Solforhold 20. mars (t.v) og 20. juni (t.h)

Oppsummering
Etablering av Farmandsporten i henhold til rammer som foreslått vil medføre noe forringede visuelle og bomessige kvaliteter. De øverste etasjene i Farmand Terrasse vil oppleve redusert utsyn mot sørvest, samt noe mindre direkte sollys inn til leilighetene mot Stoltenbergs gate. Planlagt bygningsvolum har i løpet av reguleringsprosessen blitt redusert og er nå trukket tilbake fra eksisterende boligbebyggelse. Avstanden bidrar til luft mellom bygningene og dermed til bedre dagslysforhold, og til reduserte utfordringer med innsyn.

vil ha begrenset utslag på solforholdene for Farmand Terrasse da det registreres rundt 7 timer med sol

I vedlagt sol- og skyggeanalyse kan man se at oppføringen av Farmandsporten medfører at noen naboer i Farmand Terrasse vil kunne miste opp til rundt to timer med direkte sol på terrassene sine ved vår- og høstjevndøgn (20 mars/september). Ved sommersolverv vil situasjonen være tilnærmet uendret.

5.11 Parkering og sykkelparkering

I kommuneplanen som lå til grunn ved oppstart av planarbeidet var det i denne delen av sentrum ikke krav til parkeringsplass for biler knyttet til formålene forretning, bevertning og kontor.

Kravene er endret i gjeldende kommuneplan, med krav om minimum 1 plass per 100 m2 BRA i arbeidsbygninger, og 1,5 plass per 100 m2 BRA i publikumsbygninger. Dette medfører et samlet krav om 41 p-plasser.

I bestemmelsene til kommuneplanens areal fremgår det likevel at i forbindelse med arealplanlegging kan kravet reduseres hvis det planlegges tiltak som medfører lite personbiltrafikk, eller tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger.

I lys av at planen er utviklet da det ikke forelå krav til biloppstillingsplasser for formålene forretning, bevertning og kontor, at torgareal på bakkeplan tilrettelegges særlig for fotgjengere og syklister, og at det vil kun være praktisk mulig å avsette parkeringsplasser til biler innenfor planområdet dersom det etableres et felles kjelleranlegg (med regulert offentlig bygg på nabotomta), foreslås det at det ikke stilles krav til bilparkering.

Farmandsporten er planlagt som et tilbygg til Farmandstorvet sentralt i Tønsberg. Det vil søkes sambruksmuligheter for flere forhold, blant annet parkering. Det er i dag tilgjengelig kapasitet i parkeringsanlegg ved Farmandstorvet, og det anses som uproblematisk at nødvendig parkering knyttet til konkret bruk/behov kan sikres gjennom leie eller kjøp av p-plasser i det eksisterende parkeringsanlegget ved Farmandstredet ved behov.

Sykkelparkering
For arealformålene: kontor, bevertning og forretning, samt tjenesteyting stilles det krav om 2 stk. sykkelparkering pr. 100 m^2 BRA.

Beregning
Forretning og bevertning (1.-2. et.)
- BRA 1. etasje: ca. 750 m^2 = 7,5 x 2 = **ca. 15 stk**
- BRA 2. etasje: ca. 805 m^2 = 8,05 x 2 = **ca. 16 stk**
- **Samlet ca. 31 stk**
    - ca. 14 stk anlagt nærmest hovedinngangen

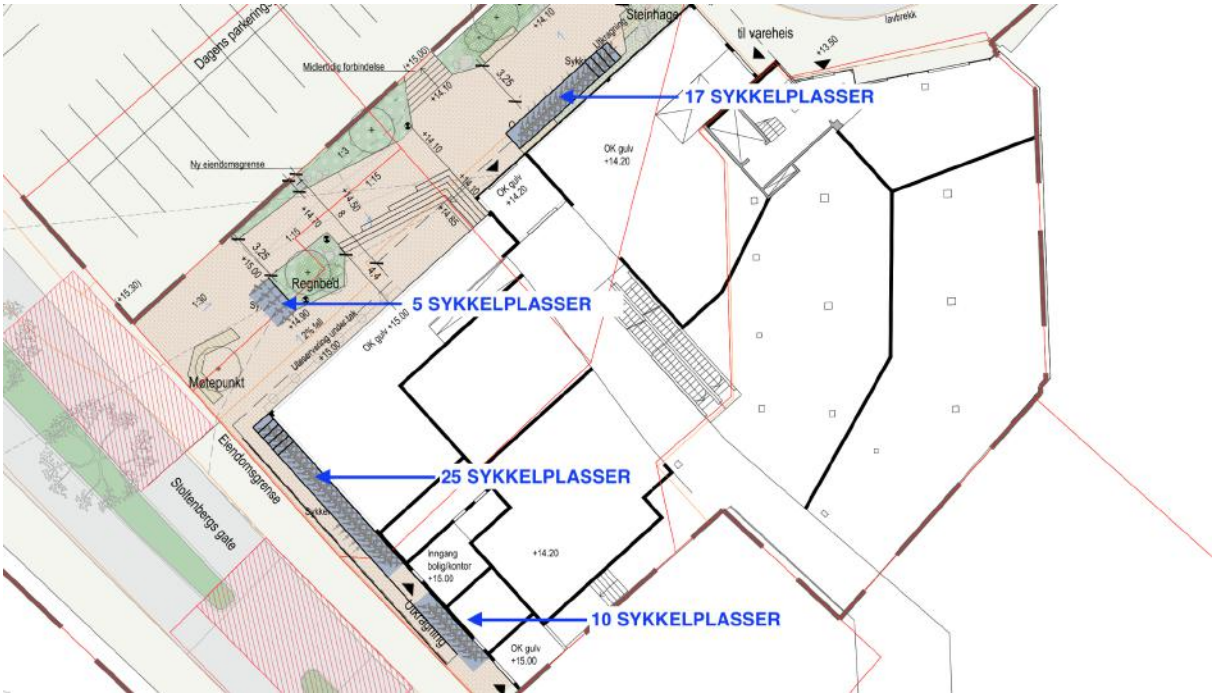
- ca. 6 stk anlagt på torget i tilknytning til bevertning og uteservering
- Resterende 11 plasser foreslås anlagt i tilbyggets kjelleretasje

Kontorer og tjenesteyting (3.-4. et.)

- BRA 3. etasje: ca. 770 m^2 = 7,7 x 2 = **ca. 16 stk**
- BRA 4. etasje: ca. 630 m^2 = 6,3 x 2 = **ca. 13 stk**
- **Samlet ca. 29 stk**
  - Sykkelplasser tilknyttet kontor og tjenesteyting foreslås anlagt i p-anlegg i eksisterende senterdel

Samlet

- **ca. 60 sykkelplasser**



Studie som viser at det kan tilrettelegges for minst 57 sykkelplasser på gateplan, 50 etablert under tak.

Det planlagte tiltaket er et tilbygg i forlengelse av eksisterende Farmandstredet, og det skal søkes hensiktsmessige løsninger for samlokalisering av sykkelparkering. Arealer på gateplan og torg skal fortrinnsvis avsettes med hensyn til faktorer som sikrer trivsel og enkelt vedlikehold. I lys av disse prioriteringene skal det legges opp til en strategi der kun et strengt nødvendig antall sykkelplasser etableres på gateplan. Det er i utomhusplan over vist mulighet for etablering av 57 sykkelplasser på gateplan, mot torg og fortau, og i tilknytning til planlagte innganger.

Øvrige plasser i forbindelse med gjeldende krav forutsettes etablert i tilgjengelig areal i kjeller (med heisadkomst), eller i eksisterende parkeringsetasje i Farmandstredet gjennom tinglyst rett til disponering av plasser. Her kan også ladeplasser dimensjonert for kassesykler og transportsykler avsettes. Plassene vil være anlagt i kort avstand og være lett tilgjengelig for brukerne.

Foreliggende BRA-beregning omfatter også fellesarealer, vertikal kommunikasjon og tekniske rom i tilknytning til faktisk areal avsatt til bruk i henhold til formål. En mer nyansert

beregning og vurdering av konkrete behov bør foretas i forbindelse med avklaring av nødvendig antall sykkelplasser til søknad om rammetillatelse.

5.12 Kjøreatkomst og trafikksikkerhet

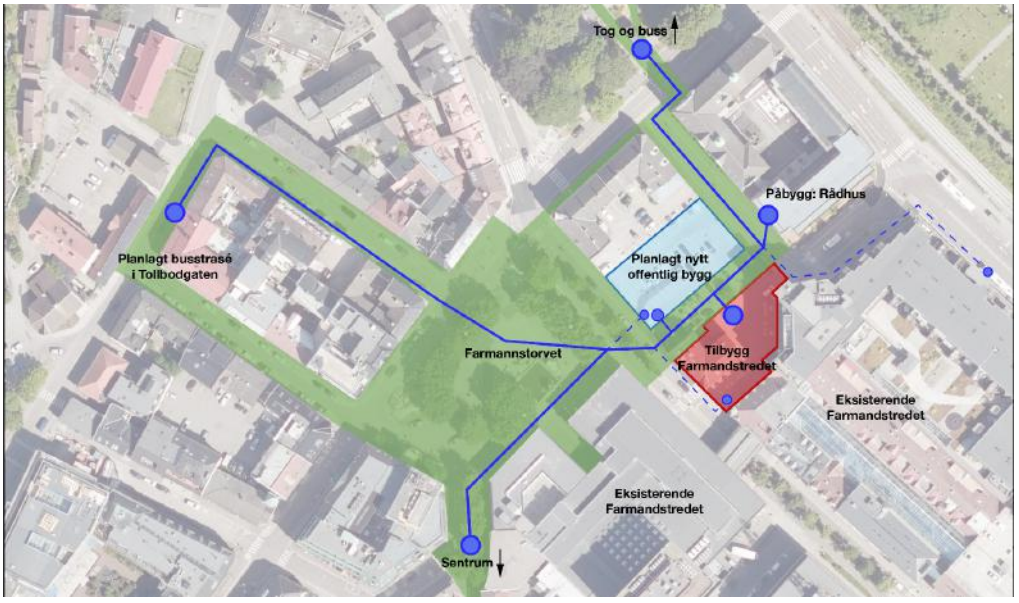
Jens Müllers gate vil fungere som hovedadkomst inn til det nye planområdet ettersom dagens parkering på gbnr. 1002/193 bortfaller ved en eventuell realisering av regulert offentlig bygg. Stoltenbergs gate vil fortsatt være en hovedfartsåre langs Farmandstredet.

5.13 Gang- og sykkelveier

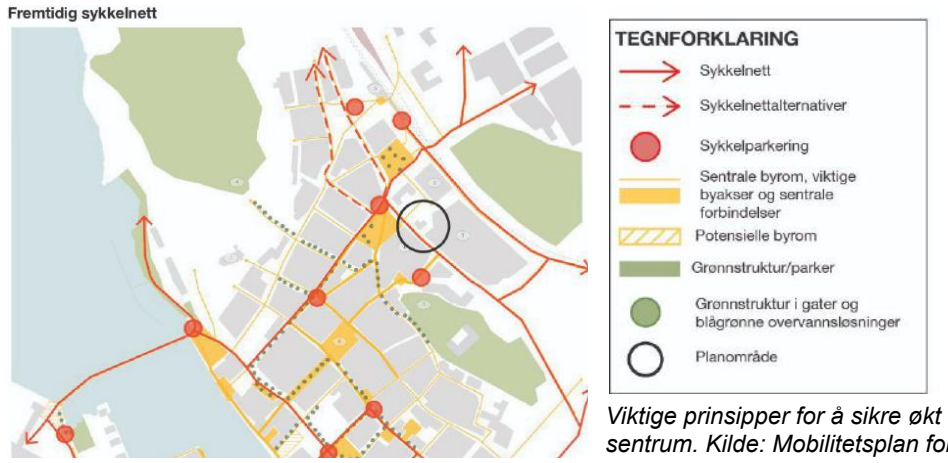
I forbindelse med tiltenkt bruk av det offentlige torget prioriteres ikke etablering av en avsatt sykkeltrasé gjennom planområdet. Torget skal være bilfritt, og tilrettelagt for trygg ferdsel, trivsel og opphold for fotgjengere, med parkmøblering og uteservering. Det forutsettes, på lik linje med andre offentlige plasser med høy besøksfrekvens, at syklister triller sykkel over torgplassen ved gjennomgang eller besøk. Planen oppfordrer likevel generelt til økt sykkelbruk gjennom prioritering av sykkelparkering og etablering av sykkelparkering ved innganger.

Det legges også opp til at eksisterende fotgjengerovergang ved Stoltenbergs gate 6 flyttes mot nordvest, slik at det blir en direkte overgang fra det nye torget til dagens Farmannstorvet. Flytting av fotgjengerovergang legges inn i plankartet som et bestemmelsesområde, ettersom utforming og endelig plassering må avklares og godkjennes av riktige instanser (veimyndigheter og fylkeskommunen).

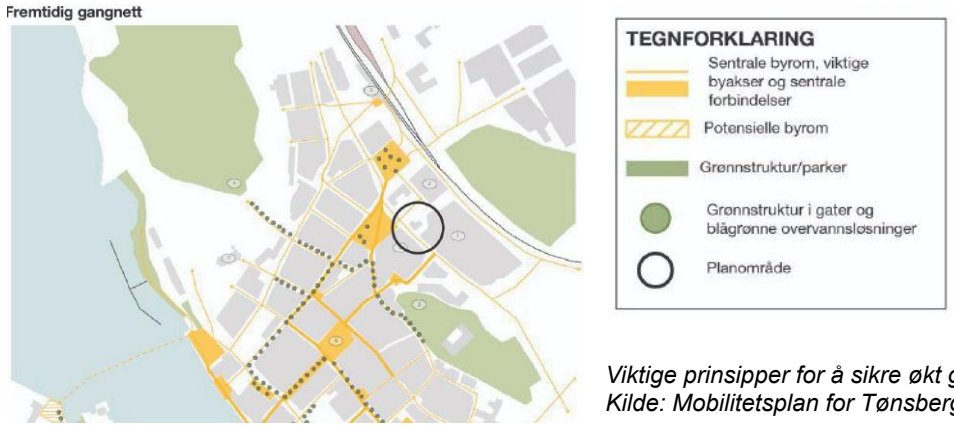
Tiltaket vil være i tråd med kommunens delprosjekt i Bypakke Tønsberg-regionen.
I henhold til vedtatt mobilitetsplan for Tønsberg sentrum, er det blitt vurdert at Møllegaten blir hovedtrasé for sykkel mellom øvre og nedre del av sentrum. Stoltenbergs gate vil fortsatt fungere som en sekundær sykkeltrasé. Dagens passasje gjennom Farmandstredet vurderes fortsatt som en viktig gangtrasé og blir et bindeledd mellom togstasjonen og sykehuset i nord, til torgene og gågatene i sør.



Mulige fremtidige bevegelsesmønstre på gatenivå. Ny busstrasé er planlagt i Tollbodgaten. Gangakse trekkes nærmere Farmannstorvet



Viktige prinsipper for å sikre økt sykkelandel i sentrum. Kilde: Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum



Viktige prinsipper for å sikre økt gangandel i sentrum. Kilde: Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum

5.14 Tekniske planer

Det skal utarbeides en kommunalteknisk for Farmandsporten. Planen skal være godkjent før rammetillatelse kan gis for ny bebyggelse.

5.15 Universell utforming

Ny bebyggelse og anlegg skal tilrettelegges for universell utforming i henhold til gjeldende bestemmelser, lover og teknisk forskrift. Kontorer og handelsarealer vil etableres i tråd med anbefalinger og krav i teknisk forskrift.

5.16 Støytiltak

Tiltaket er et fortettingsprosjekt i sentrum med sørvestvendt fasade mot trafikkert areal i Stoltenbergs gate. I de tidligere fasene av planarbeidet omfattet planen boligformål, og det ble derfor foretatt en utredning av støyforhold.

Asplan Viak var engasjert for å utføre støyutredning for tiltaket. Det ble i forbindelse med utgått boligformål foretatt kartlegging av lokale støyforhold, og det ble gjennomført en simulering for nærmere estimering av støybelastning i fasader for den foreslåtte bebyggelsen.

Boligformålet er nå tatt ut av planen, og planen omfatter ikke formål med støyfølsom bruk.

5.17 Luftkvalitet

I Asplan Viak sin rapport '*Luftkvalitetsvurdering av Farmandsporten'* (datert 27.10.2023), konkluderes det med at den lokale luftkvaliteten i planområdet i all hovedsak er knyttet til trafikkmengder på det lokale vegnettet, samt bidrag fra bakgrunnskonsentrasjoner. Tiltaket i seg selv vil ikke forringe luftkvaliteten. Beregningene fra Fagbrukertjenesten viser at grenseverdiene eller vurderingstersklene, angitt i Forurensningsforskriften, ikke overskrides i planområdet. Eventuelle avbøtende tiltak for å øke luftkvalitet kan være: vegetasjon, støyskjermer, tette rekkverk eller øvrig bygningsmasse som gir færre og mindre åpninger mot veiene.

5.18 Klimatilpasning

Tønsberg kommune har som lokalsamfunn mål om innen 2030 å slippe ut 60 % mindre klimagasser enn i 1990, og å være karbonnøytralt innen 2050. Dette stiller høye krav til omstilling, også i bygge- og anleggsbransjen.

Grønn mobilitet

Økt andel sykkel og gange

Ved en eventuell oppføring av offentlig bygg på gbnr.: 1002/193 og 1002/16, vil parkeringsplasser på terreng reduseres betraktelig. Sammensetningen av tiltenkt offentlig bygg og foreslått tilbygg til Farmandsporten vil danne rammene for et intimt uterom mellom byggene som vil fremstå som et aktivt offentlig torg. Det nye torget åpner for en ny opparbeidet gang- og sykkelforbindelse mellom Jernbanegaten og Stoltenbergs gate. Forskjønning av torgareal og opparbeiding av offentlige rom er tiltak som oppfordrer sterkt til økt gange til, fra og mellom de ulike sentrumsfunksjonene.

Det er ønskelig å utnytte ledig kapasitet i parkeringsanlegget i det eksisterende kjøpesenteret fremfor å etablere nye p-plasser/et nytt underjordisk anlegg. Dette anses som en bærekraftig strategi i tråd med overordnede mål om å redusere bilbruk/bilavhengighet og samtidig oppfordre til økt bruk av gange, offentlig transport og andre grønne alternativer.

Arealbruk og økologi

Prosjektet viser grønne takflater på flere nivåer. Avhengig av funksjon og bruk vil flatene beplantes med forskjellig typer vegetasjon. Grønne tak på ny bebyggelse, fortrinnsvis beplantet med lokale plantearter, vil bidra til å styrke det lokale naturmangfoldet, da det eksisterende området, slik det fremstår i dag, har begrenset verdi for plante- og dyreliv.

Energi

Ny bebyggelse vil fremstå som kompakt og vesentlig mer energieffektiv enn eksisterende, og vil tilfredsstille gjeldende tekniske krav. Det skal legges til rette for energiløsninger som i høy grad utnytter fornybare energikilder. Dette vil utredes og planlegges nærmere i detaljprosjekteringsfasen.

Byggefasen

Mulighet for lån/leie av fossilfrie anleggsmaskiner for redusert klimagassutslipp i anleggsfasen vil bli vurdert. Det skal tilstrebes, så langt det er mulig å legge opp til en helt eller delvis fossilfri/utslippsfri byggeplass. Andre løsninger tillates i de tilfellene der det ikke er mulig, hensiktsmessig eller økonomisk forsvarlig å benytte utslippsfrie maskiner.

5.19 Plan for avfallshenting / renovasjon / varelevering

Løsninger for renovasjon og avfallshenting ble opprinnelig drøftet med Vesar AS den 17.10.2023. I etterkant av tilbakemeldinger fra Kommunedirektøren, ble et nytt møte med Kommunalteknisk avdeling avholdt 28. august 2024, der ny avfalls- og renovasjonsløsning ble drøftet.

Kommunalteknisk avdeling, Vesar og Norsk gjenvinning har godkjent plassering av oppstillingsslomme i Jens Müllers gate. Parkeringslommen skal brukes til levering og henting av varer og avfall som utover hente- eller leveringsdagen plasseres i avsatte rom inne i bebyggelsen.

Ettersom veien er enveiskjørt vil ovennevnte kjøretøy ikke få andre biler i møte, og det vil være nok plass til at personbiler kan kjøre forbi. Renovatører vil kunne hente avfallsbeholderne direkte ut fra avsatt rom i bygget, uten å måtte krysse veien, og uten at beholderne må stå utendørs. Avstandskrav (fra oppstillingsplass til hentepunkt) blir ivaretatt. Eksisterende fotgjengerovergang i Jens Müllers gate beholdes og reguleres inn i plankartet for å sikre at myke trafikanter trygt kan ferdes over gaten.



Utsnitt fra Seebergs gate. Hvit stiplet område viser hvor avfall- og renovasjonsbil kan stå på hentedagen

I kjeller avsettes avfallsrom for avfall fra forretninger og kontorer. Dimensjoneringen av avfallsrom og beholdere skal være tilpasset planlagt bruk, og skal dokumenteres som del av påkrevd avfallsplan i forbindelse med søknad om igangsettelse.

Det forutsettes vaktmestertjeneste som setter avfallsbeholderne klare for henting i et eget rom i 1. etasje mot Jens Müllers gate, to ganger i uken, når avfall skal hentes. Med denne løsningen vil all håndtering og kjøring sentraliseres til ett punkt langs tilbygget.

Konkret dimensjonering av avfallsrom, samt plassering og dimensjonering av avfallscontainere, vil utarbeides nærmere i detaljprosjekteringsfasen. Det skal tilrettelegges for kildesortering da dette er et krav i Tønsberg kommune.

Kommunalteknisk avdeling har kommentert at det er ønskelig at varelevering og avfallshåndtering for den planlagte bebyggelsen løses i dagens felles anlegg i eksisterende del av Farmandstredet. En slik løsning vil være hensiktsmessig for tiltakshaver og med tanke på driftslogistikk i bybildet, men forutsetter at det planlagte bygget (Farmandsporten) driftes som en integrert del av det øvrige Farmandstredet. Selv om bygget er planlagt fysisk koblet til Farmandstredet er det i dag forskjellige eiere og avgrensede eiendomsforhold mellom delene av bebyggelsen, og det er på det nåværende tidspunkt derfor ikke mulig å legge til grunn samdrift.

Løsningene som fremmes i detaljreguleringsplanen må sikre mulighet for at Farmandsporten skal kunne driftes med et selvstendig opplegg for nødvendig logistikk, uavhengig av tilstøtende nabobebyggelse. Det vil i den videre prosessen likevel søkes hensiktsmessige løsninger for samdrift, med mål om kompakte og effektive løsninger som i minst mulig grad beslaglegger areal på gateplan som med fordel burde avsettes til publikumsrettede tilbud og kvaliteter.

5.20 Oppstillingsplass for brannbiler

Brannkonsulent Fokus Rådgivning er engasjert for å avklare forhold knyttet til tilgang og oppstillingsplass for brannbil.

Avklaringer mellom Fokus Rådgivning og Vestfold Interkommunale Brannvesen ble foretatt i 12. januar 2024, der mulighet for oppstillingsplass langs Seebergs gate og Stoltenbergs gate ble vurdert. Begge parter har konkludert med at ovennevnte gater er aktuelle steder der utrykningskjøretøy kan parkere.

Vurderingen fra Fokus Rådgivning blir gitt med bakgrunn i et prosjekt som tilrettelegger for boligutvikling. Oppstillingsplasser for brannbil er vist i vedlagt utomhusplan. Boligformålet er nå tatt ut av planen. Endelig brannkonsept vil utarbeides i forbindelse med detaljprosjektering, og skal foreligge før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

Bestemmelser sikrer at plassering av oppstillingsplasser for brannbiler tydelig skal fremgå i utomhusplanen vedlagt rammesøknad.

5.21 Levekår og folkehelse

Planområdet fremstår i dag i all hovedsak som parkering på grunn og som en forplass mot fasadene til Farmandstredet, og oppleves som et tomrom i enden av bebyggelsen langs Stoltenbergs gate. Stoltenbergsgate 6, som et eldre frittstående trebygg, oppleves som malplassert i lys av konteksten. Planen åpner for en utvikling som i vesentlig større grad vil bidra til gode rammer for et levende sentrumsområde, gjennom fortetting, funksjonsblanding og etablering av opparbeidede møteplasser og sosiale arenaer.

Gjennom forskjønning, fortetting og et styrket publikumstilbud bygger planen opp under ambisjoner om et mangfoldig og levende sentrum. Nye, sentrale tilbud og arbeidsplasser med god kollektivforbindelse reduserer det overordnede behovet for bilbruk, og bidrar til økt luftkvalitet. Når folk i større grad kan komme seg rundt for egen maskin, er dette positivt både for folkehelsen og miljøet.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har også et fokus på å håndtere en region i vekst på en bærekraftig måte. Samfunnsutvikling og utbyggingsstrategi som konsentrerer ny bebyggelse sentralt er viktige mål som begrenser transportbehovet. Slik vil Tønsberg

kommune ivareta jordvernhensyn, sikre friluftsområder, kulturminner og landskap, samt bidra til å løse klimautfordringer.

Detaljreguleringsplanen bygger oppunder kommuneplanens intensjoner ved å tilrettelegge for arbeidsplasser og publikumsrettet virksomhet tett på øvrige sentrumsfunksjoner og viktige møteplasser, gjennom fortetting på en tomt som i dag er underutnyttet.

5.22 Rekkefølgekrav

I henhold til '§ 1.7 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)' i Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030:
Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og fremtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- *Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, og avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg)*
- *Areal til lek og uteopphold*
- *Friområder*
- *Energiforsyning*
- *Trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende)*
- *Skole- og barnehagekapasitet*

6 Konsekvensutredning

6.1 Krav til konsekvensutredning

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

7 Planforslagets virkninger for overordnede planer og omgivelsene

7.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Foreslått plan er i tråd med de statlige planretningslinjene da planen tilrettelegger for en fremtidsrettet byutvikling og sentrumsfortetting. Planforslaget sikrer effektiv arealutnyttelse, tilstrekkelig funksjonsblanding og opparbeidede uteoppholdsarealer i et allerede etablert og tettbebygd bysentrum.

Nasjonal transportplan 2022–2033
Planen legger til rette for gode og sikre transportveier og -systemer som er lett tilgjengelig for allmennheten. Foreslåtte plan tilrettelegger for økt bruk av kollektivtransport og begrenser det bilbaserte transportbehovet på et overordnet nivå.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023
Foreslåtte plan sikrer en økonomisk- og sosialt bærekraftig byutvikling i tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging. Planforslaget legger til rette for økt handelsvirksomhet og økt sysselsetting.

Miljøverndepartementets universell utforming i reguleringsplaner
Kommuneplanens bestemmelser for tilgjengelighet er lagt til grunn for planarbeidet. Planen sikrer god og hensiktsmessig tilgjengelighet til både bebyggelse og uteoppholdsarealer.

RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Planen legger til rette for gode arealer for uteopphold, og sikrer at disse opparbeides i henhold til kommunens gjeldende retningslinjer.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Planen legger til rette for en knutepunktutvikling med fortetting i sentrum, og bidrar til redusert klimagassutslipp gjennom effektiv arealutnyttelse og redusert samlet transportbehov. Planen sikrer at ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til energieffektivitet, og at området etableres med en vesentlig grønnere profil enn ved dagens situasjon.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Foreslått plan ivaretar retningslinjene for behandling av støy, ved å implementere støydempende tiltak der det er behov for å forhindre støynivå over aksepterte verdier.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Planen legger til rette for økt bruk av kollektivtransport, samt tilførselen av grønne lunger i sentrum. Disse tiltakene skal bidra til å bygge opp under god luftkvalitet i bykjernen.

Naturmangfoldloven
Planen sikrer at viktige kultur- og naturmangfold ivaretas og bevares gjennom reguleringsbestemmelsene. Gjennom planen skal ny bebyggelse fremstå som i harmoni med områdets karakter, og utbyggingen går ikke på bekostning av områdets eksisterende natur-, kultur- og artsmangfold.

Forurensningsloven
Planen ivaretar retningslinjene i forurensningsloven ettersom planforslaget fremmer bærekraftig utvikling og prosesser, og skal sikre god avfallshåndtering slik at naturen eller brukernes velferd ikke skades.

Regional planstrategi for Vestfold og Telemark 2020 - 2024
Foreslått plan imøtekommer Vestfold og Telemarks planstrategi for Tønsberg-regionen, der fokus ligger på fortetting i byen, samfunnsutvikling og grønn omstilling.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)
Planen legger opp til styrking av Tønsberg sentrum, med nye forretnings-, kontor- og tjenesteytingslokaler, og grøntarealer. Planen bygger opp under grønn mobilitet, og oppfordrer til økt bruk av kollektivtransport til fordel for bilkjøring.

Regional transportplan Vestfold
Foreslått plan er i tråd med føringene i den regionale transportplanen, der planen er utviklet med hensyn til forespeilede fremtidige endringer i regionen - dette med tanke på kollektivnettet og nye kjøreveger.

Regional plan for folkehelse (RPFH)
Planen åpner for fortetting i sentrum med grønn profil, nytt torgareal og opparbeidede uteoppholdsarealer. Planen danner rammer for en utvikling med fokus på effektiv arealutnyttelse, sambruk og funksjonsblanding, med nye møteplasser og sosiale arenaer i tilknytning til et eksisterende og populært kommersielt knutepunkt.

Regional plan for klima og energi (RPKE).
Hensiktsmessig fortetting i bykjernen bidrar til redusert energiforbruk og reduserer klimagassutslipp. Planen sikrer at ny bygningsmasse skal tilfredsstille gjeldende krav til energieffektivitet, og at området utvikles med en grønnere profil enn dagens situasjon. Planen åpner for en utvikling som vil bidra til at Tønsberg kommune skal kunne nå målet om 60% kutt i klimagassutslipp innen 2030.

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold
Planen er i tråd med retningslinjene da den bidrar til å styrke og forbedre den eksisterende handelsvirksomheten i Tønsberg sentrum. Dette gjøres gjennom å bygge ut dagens kjøpesenter med et mål om å tilrettelegge for funksjonsblanding, bedre forbindelser til gatelivet og økt konkurransekraft. Planen fremmer også 'grønn transport', med et fokus på å redusere unødvendig bilbruk inne i sentrumskjernen.

Regional plan for verdiskaping og innovasjon
Planen legger til rette for flere arbeidsplasser gjennom regulering til formålene: forretning, kontor- og tjenesteyting. Dette kan bidra til økt sysselsetting i kommunen, for både unge og voksne, samt gi foretak og forretninger bedre muligheter til å videreutvikle sin virksomhet.

Universell utforming i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven
Alle tiltak fremmet i planen bygger opp under lovens formål: nye funksjoner skal være tilgjengelig for alle brukere uavhengig av funksjonsevne, samt at ny bebyggelse skal oppføres i henhold til teknisk krav om universell utforming.

Kommuneplan Tønsberg 2018 - 2030, PlanID 0704 99008
Forslaget bygger opp under kommuneplanens strategi ved å åpne for bedre rammer for utvikling av det lokale næringslivet. Planen tilrettelegger for nye kontorarealer, samt nye handelslokaler og publikumsrettet virksomhet mot gateplan i et viktig knutepunkt.

7.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Innenfor planområdet er det registrert eksterne faktorer som kan ha konsekvenser for selve utbyggingen. Særlig grunnforhold, støy, og overvann redegjøres for i risiko- og sårbarhetsanalysen som ligger vedlagt. I forbindelse med ROS-analysen, ble det engasjert konsulenter med særkompetanse for å foreta vurderinger av ovennevnte tema. Kommunalteknisk plan er utarbeidet av Envidan AS (RIVA). Asplan Viak har stått for støyrapport og trafikkanalyse, og Grunnteknikk AS har vurdert områdestabiliteten/fare for kvikkleireskred i planområdet.

7.3 Grønnstruktur/friluftsliv

Planområdet benyttes ikke til friluftsliv, men ligger i nærheten av friområder i sentrum, og ca. 450 meter fra fjorden. Ny bebyggelse i planområdet vil kunne fungere som et ledd i eventuell

utfart med tog/buss til friområder rundt Tønsbergområdet, eller innfart til rekreasjon i sentrum.

7.4 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Tilpasning til en fremtidig kontekst med høyere utnyttelse og urbane kvaliteter, og en god kobling til eksisterende bebyggelse har vært styrende i utformingen av forslagets volum og utforming.

Farmandsporten representerer en hensiktsmessig sentrumsutvikling der det bygges arealeffektivt og inntil eksisterende bebyggelse. Sammenlignet med dagens situasjon, der området kan oppleves som noe dunkelt og øde, vil sammensetningen av et nytt offentlig torg og nye aktive fasader bidra til å forskjønne og aktivisere området. Kvartalet vil kunne oppleves som vesentlig mer trivelig og tilgjengelig, og tiltak som beplantning og møblering på torget vil ytterligere bidra til å heve de stedets karakter og de visuelle kvalitetene.

Foreslått bebyggelse vil tydeligere definere gateløpet langs Stoltenbergs gate, da det skapes en tydeligere ferdselsåre/akse som leder folk fra Stoltenbergs gate til Seebergs gate eller inn til inngangspartiet til Farmandsporten.

7.5 Landskap

Innledningsvis i planarbeidet var bebyggelsen foreslått med opp til åtte etasjer. Etter innspill i medvirkningsprosessen ble høydene redusert til seks etasjer. Ytterligere reduksjon av høyder har blitt foretatt for å videreføre gode bokvaliteter for eksisterende boliger i Farmand Terrasse. Det foreslåtte tilbygget oppføres hovedsakelig i 4 etasjer med en mindre del av bygget i maksimalt 6 etasjer. Bygget er på det høyeste regulert til maks. gesimshøyde på ca. c+ 36,60 og maksimalt c+ 29,60 på den laveste delen.

Bygget, slik det er illustrert, er i stor grad tilpasset områdets omkringliggende høyder, og vil ikke bidra til å forringe den tiltenkte signaleffekten som er lagt til grunn for høyde på ti etasjer ved det planlagte tilliggende offentlige bygget.



(T.v.)'Kremmerhuset'- bygningen slik den har stått siden 1971, og med fasadeoppgradering ifb. med transformasjonen til nye leiligheter
(T.h.) Kremmerhuset Panorama

Farmandsporten ligger i et sentrumsområde, tett opp mot det regulerte offentlige bygget og Kremmerhuset Panorama som to av byens signalbygg med høyder vesentlig over områdets gjennomsnittlige høyder. Med høydene som nå ligger til grunn i planen vil Farmandsporten, mot sine omgivelser, fremstå som et bygg med moderate høyder, og i tråd med øvrig bebyggelse i området.



Planlagt ny offentlig bygning i tilknytning til Tønsberg Rådhus. Kilde: Ola Roald arkitektur

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen fredede bygninger eller verneverdig trebebyggelse i eller inntil selve planområdet, men tiltenkt reguleringsgrense/planavgrensning overskrider sikringssonen, og griper delvis inn i området som er registrert som automatisk fredet kulturminne (feltet i rødt), 'Middelalderbyen Tønsberg, kulturminne-ID 10570'.



Rødt område: Middelalderbyen Tønsberg, kulturminne-ID 10570.
Lyselilla: Sikringssone. Utsnittet viser at sikringssonen ligger rett inntil det avgrensede planområdet.
Svart stiplet linje viser at plangrensen ligger innenfor kulturminneområdet.
Kilde: Tønsberg kartportal

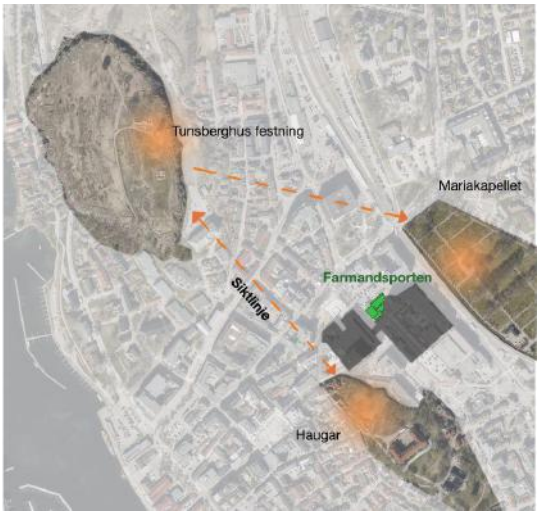
Planlagt utbygging ligger utenfor den markerte sikringssonen for kulturminner, og vil derfor ikke være underlagt krav i hensynssonen. I samråd med Tønsberg kommune ble det besluttet at planen skulle omfatte hele gatens bredde for å åpne for mulig relokalisering av eksisterende fotgjengerovergang, med den konsekvens at planområdet grenser direkte mot Middelalderbyen og griper inn i sikringssonen. Foruten utvidelse av den eksisterende gangbroen er det ikke planlagt byggetiltak innenfor eller tett inntil kulturminneområdet.

Etter møte med Fylkeskommunen og Riksantikvaren, har det blitt avklart at en eventuell etablering av en ny fotgjengerovergang ikke vil medføre negative konsekvenser for 'Tønsberg Middelalderby', selv om tiltaket formelt sett delvis ligger innenfor verneområdet.

En eventuell utvidelse av glasspassasjen/broforbindelsen mellom senterets to bygninger vil heller ikke i nevneverdig grad medføre negative konsekvenser for det vernede kulturområdet ettersom utvidelsen ikke utløser utbygging i grunnen.

Ønsket utvikling gjennom detaljreguleringen av Farmandsporten er i samsvar med Kommuneplanen og Byplanen (2018-2030) når det gjelder foreliggende fortettingsstrategi.

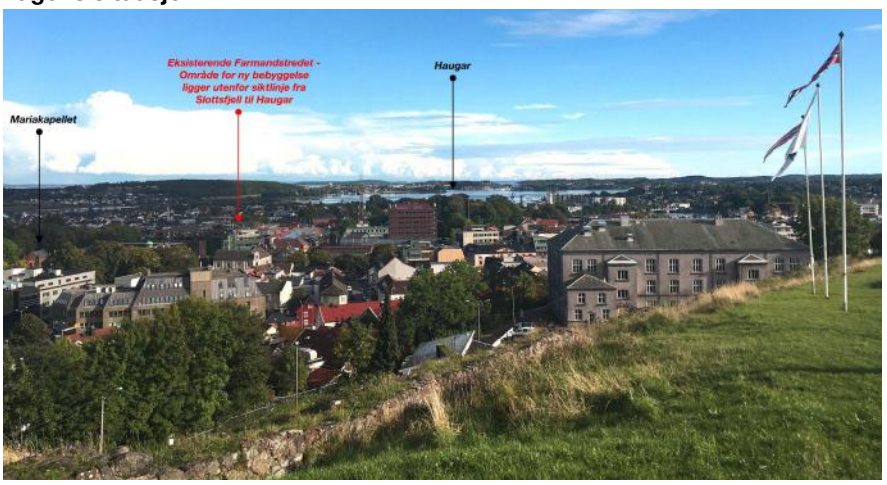
Siktlinjer og byggehøyder sett mot Haugar og Slottsfjell
Ny bebyggelse er tiltenkt i 4+6 etasjer og vil ikke forringe utsikten til og fra Haugar og Slottsfjell, da tiltaket ligger utenfor siktlinjen. Grunnet områdets tettbebygde struktur med bygg i varierende høyder, vil tiltakets utforming ikke virke dominerende i landskapet, dette også sett opp mot bebyggelsen innenfor kulturminneområdet 'Middelalderbyen Tønsberg'.



Oversiktskart som viser tiltakets plassering i forhold til viktige siktlinjer mellom Haugar, Tunsberghus festning og Mariakapellet

Siktlinje fra Slottsfjell/Tunsberghus festning til Haugar

Dagens situasjon



Dagens situasjon: Foto viser siktlinje fra Slottsfjell/Tunsberghus festning sett mot Haugar. Planområdet ligger utenfor denne siktlinjen

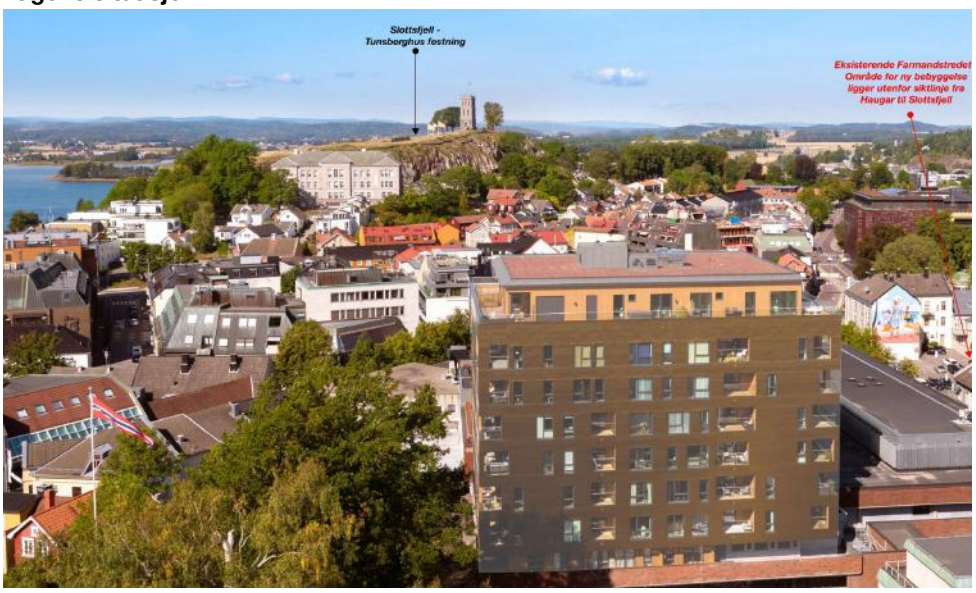
Utsikt med tidligere foreslått utbygging (6. etasjer)



Foreslått utbygging: Siktlinje mot Haugar vil fortsatt bli ivaretatt ettersom planlagt tiltak ligger utenfor den direkte siktlinjen. Det offentlige bygget markert i stiplet blått vil fortsatt prege utsikten

Siktlinje fra Haugar til Slottsfjell/Tunsberghus festning

Dagens situasjon



Dagens situasjon: Foto viser siktlinje fra Haugar sett mot Slottsfjell/Tunsberghus festning. Planområdet ligger utenfor denne siktlinjen

Utsikt med ny utbygging



Foreslått utbygging: Planlagt tiltak vil ikke forringe utsikt til Slottsfjell sett fra Haugar. Den vil oppleves som lavtliggende i terrenget

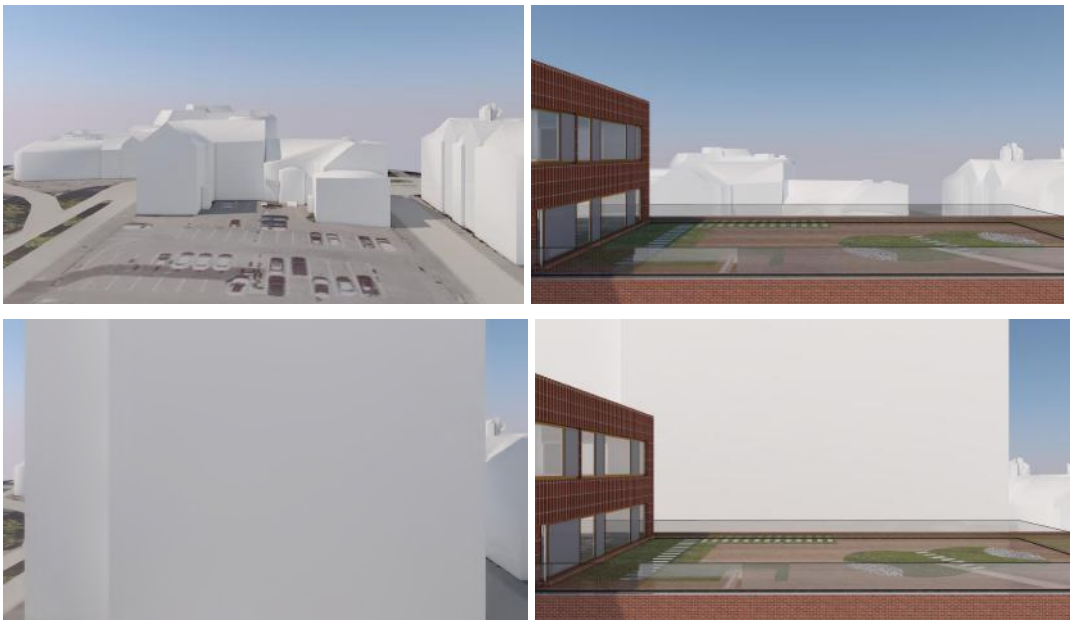
Konsekvenser for Farmand Terrasse

Realisering av Farmandsporten vil til en viss grad bidra til å forringe siktlinjer fra leilighetene og ut mot Slottsfjell. Disse siktlinjene vil likevel bli sperret ved realisering av det offentlige bygget i 10 etasjer i henhold til vedtatt plan.

Direkte siktlinje til Haugar vil bli ivaretatt ettersom kulturminnet ligger sør for dagens leiligheter.

For å kompensere for forringede siktlinjer, tilstrebes høy kvalitet på gårdsrommet som dannes mellom ny og eksisterende bebyggelse. Gårdsrommet ønskes oppført med beplantning og vil fungere som en grønn buffersone mellom leilighetene, der grønne vekster kan bidra med skjerming og mindre innsyn.

Bildesekvensen nedenfor viser utsyn mot Slottsfjell fra Farmand Terrasse. Siktlinjen vil delvis bli forringet av det planlagte tiltaket, men det offentlige bygget i 10 etasjer vil i mye høyere grad blokkere utsyn mot Slottsfjell enn det tiltaket vil gjøre.



Illustrasjon 1 (ø.v): Eksisterende situasjon der leilighetene i Farmand Terrasse får uhindret utsikt til Slottsfjell.
Illustrasjon 2 (n.v): Regulert bygg i 10 etasjer vil forringe nesten all utsikt mot Slottsfjell.
Illustrasjon 3 (ø.h): Farmandsporten vil forringe utsikten, men kun hvis man ser mot sørvest.
Illustrasjon 4 (n.h): Ny bebyggelse foran vil uansett forringe utsikten, men visuelt vil beboere oppleve at det regulerte offentlige bygget tar mer av utsikten enn Farmandsporten.

Med hensyn til sikt mot Slottsfjell, vil utsynet mot vest i hovedsak bli påvirket av en fremtidig oppføring av det offentlige bygget, uavhengig om det blir oppført i ti eller åtte etasjer. 'Bilde 2' ovenfor illustrerer dette scenarioet.

7.7 Barn og unge

Lekearealene på Farmannstorvet ble ferdig utarbeidet i 2021, og er anlagt med underlag av støtdempende gummi og består blant annet av flere nedfelte trampoliner og en karusell. På torvet kan barn og unge også drive med aktiviteter slik som rullebrett, skøyter og sparkesykkel.

Utover Farmannstorvet kan barn og unge også benytte seg av byens andre omkringliggende parker og møteplasser. Tønsberg Ungdomsråd ble informert om planene og gitt anledning til å uttale seg gjennom planprosessen i dialogmøte avholdt 05. desember 2022.

Planområdet ligger i kort avstand til barnehager og skoler. Punkt 3.12 ‘Sosial infrastruktur’ henviser til avstander til barnehagene og skolene.

Planområdet er i nærheten av kulturtilbud som museer, teater og bibliotek, samt andre sentrumsfunksjoner og rekreasjonsplasser.

7.8 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

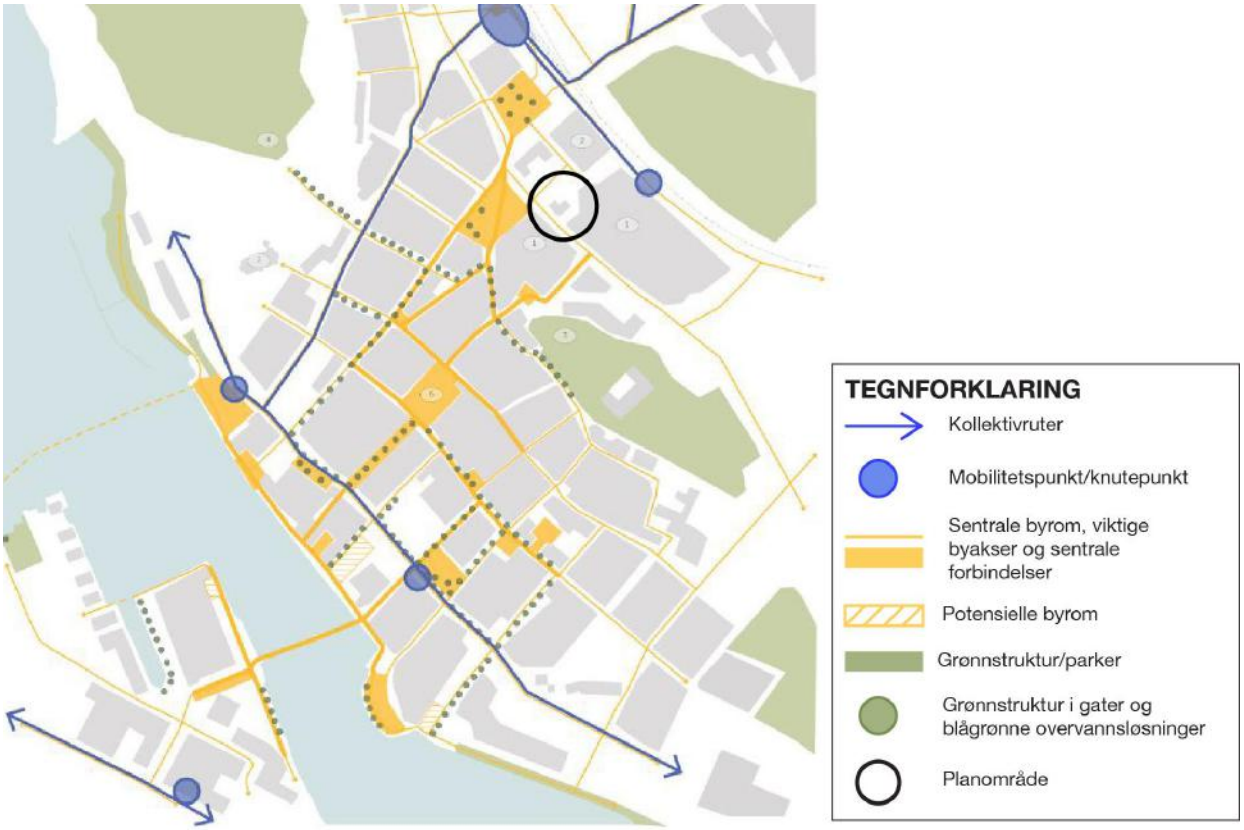
Kommunen har utarbeidet en “Barnehage og skolestrukturplan for Tønsberg kommune 2022-2035”, vedtatt 06.09.2023 der temaene barnehage- og skolekapasitet er blitt vurdert.

Planlagt utbygging vil ikke bidra til å legge press på barnehage- og skolekapasitet.

7.9 Transportbehov

Planområdet ligger nær eksisterende servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Den sentrale beliggenheten oppfordrer nye brukere til å velge bærekraftig transport som overordnet kan bidra til å redusere bilbruken. I forbindelse med utbedring av kollektivnettet i Tønsberg har kommunen lagt frem et forslag om å endre dagens busstrase.

Ny busstrasé er planlagt langs Tollbodgaten opp til jernbanestasjonen - fremfor busstrasé langs Møllegaten. Omleggingen vil føre til at det blir noe lengre vei til bussen, men holdeplassen vil fortsatt ligge i nær gangavstand til planområdet. Møllegaten ønskes opparbeidet med sykkeltrasé, en endring som vil være positiv for fremtidige brukere ved Farmandsporten.



Viktige prinsipper for å sikre økt kollektivandel i sentrum.
Kilde: Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum

7.10 Trafikksikkerhet

I dag er området rundt Farmandstredet preget av biltrafikk langs Stoltenbergs gate og Jernbanegaten, med innkjøring til eksisterende parkeringsplass fra Jens Müllers gate. Den nye plassen foran Farmandsporten er planlagt som et nytt offentlig torg, uten mulighet for bilkjøring, som gjør at området blir sikrere for myke trafikanter.

Tiltaket foreslås som utgangspunkt etablert uten krav til etablering av nye parkeringsplasser ettersom tiltaket ligger i et etablert sentralt knutepunkt med gode kollektivtilbud. Det antas at tiltaket kun vil medføre en mindre økning av personbiltrafikk inn til sentrumsområdet.

7.11 Klimatilpasning: Vann, avløp og overvannshåndtering

Tønsberg kommune stiller strenge krav til overvannshåndtering der tretrinnsmodellen skal tas i bruk. Valgt strategi presenteres nedenfor:

Trinn 1: Infiltrere
Det etableres regnbed med infiltrasjonsløsning på torget. Målsettingen for trinn 1 er å infiltrere 2-års nedbør med klimafaktor iht. veileder. Nye takflater utføres med blå-grønne tak, og kan med fordel føres gjennom samme infiltrasjonsløsning under bakken som torget før påslipp til kommunalt nett, for å maksimere infiltrasjonen i grunnen, dersom infiltrasjonskapasiteten i grunnen er tilstrekkelig.

Trinn 2 - Fordrøye og forsinke
Arealer på torget skal fordrøyes via infiltrasjonsløsning i trinn 1. Takflater skal utføres med blå-grønne løsninger. Målsetting for trinn 2 skal være å fordrøye opp til 25 års nedbør med klimafaktor. Maks utløp til kommunalt nett skal ikke overstige 2,4 l/s på tak. Torg håndteres iht. overvannsveileder.

Trinn 3: Sikre og trygge flomveier
Eksisterende flomvei gjennom planområdet skal legges om og ledes gjennom torget. Trinn 3 dimensjoneres for 200-års nedbør iht. overvannsveileder. Flomvann ledes i Stoltenbergs gate inn til det nye gårdsrommet og vil renne ut i Seebergs gate og videre ned til Jens Müllers gate. En annen løsning vil være enten å heve det nye overgangsfeltet som legges lengre mot torget, eller vurdere et lokalt lavbrekk som sikrer at flomvannet ledes videre inn mot nytt torg.

For nærmere informasjon om valgte løsninger og bakenforliggende kartlegging og vurderinger vises det til vedlagt kommunalteknisk rapport.

7.12 Energibehov og -forbruk

Ny bebyggelse vil bygges i henhold til gjeldende tekniske og miljømessige krav, og vil være mer energieffektiv sammenlignet med eksisterende og eldre bebyggelse.

I videre detaljprosjektering skal det legges til rette for klimavennlige energiløsninger, samt bruk av klimavennlige materialer i ny bebyggelse.

Dette sikres gjennom Byplanens (2018-2020) bestemmelse '§ 1.6.2 Bærekraftig energiløsning og bygningsmaterialer'.

Teknisk forskrift (TEK17)
§14-2. Krav til energieffektivitet

(1) Det totale netto energibehovet for bygningen skal ikke overstige energirammene i tabellen i bokstav a samtidig som kravene i § 14-3 oppfylles.

Bygningskategori	**Totalt netto energibehov [kWh/m^2 oppvarmet BRA per år]**
Kontorbygning	115
Forretningsbygning	180

7.13 Konsekvenser for næringsinteresser

I henhold til kommunen er det etterspørsel etter kontorlokaler i sentrum, og et stort behov for bygg som tilrettelegger for økt funksjonsblanding. Farmandsporten imøtekommer behovet ved å legge til rette for flere forretnings-, kontor-, bevertnings- og tjenesteytingslokaler. Tiltaket åpner for at både nåværende og fremtidige næringsinteresser vil ha bedre muligheter til å etablere og/eller videreutvikle sine konsepter i sentrum. Dette vil kunne bidra til økt sysselsetting, som vil igjen bidra til økonomisk og samfunnsmessig vekst.

Tiltaket vil kunne være av stor betydning for eksisterende Farmandstredet ved at det tilrettelegges for nye og fleksible næringslokaler i tilknytning til dagens kjøpesenter, og det etableres en ny og attraktiv inngang mot et nytt offentlig torg i tilknytning til Farmannstorvet og det planlagte offentlige bygget. Farmandsporten vil kunne fremstå som Farmandstredets nye fasade mot sentrum, og vil kobles opp mot områdets fremtidige bevegelsesmønster for fotgjengere, med intern kobling videre til eksisterende del.

7.14 Grunnervervsbehov

Grunnerverv i forbindelse med detaljreguleringen er ikke aktuelt eller nødvendig.

7.15 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Søknad ifm. arkeologisk granskning av torget må sendes i god tid før arbeidet planlegges igangsatt. Det stilles også krav om en oppdatert geoteknisk rapport og utredning av miljøtekniske grunnforhold, etter nye krav til vurdering av områdestabilitet. Geoteknisk rapport for planområdet ligger vedlagt.

8 Medvirkning

8.1 Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

Varsling i forbindelse med oppstart av planarbeid for Farmandsporten ble sendt ut den 14.01.2021 via e-Torget og Altinn. Det ble også sendt ut 8 rekommanderte varslingsbrev til naboer som ikke kunne nås digitalt, eller som kom med tilbakemelding om at de hadde problemer med å laste ned dokumenter i saken.

Forslagsstiller opplevde noen tekniske utfordringer ifm. varslingen, slik at denne ble sendt to ganger til naboer. Naboer ble informert om at siste utsendelse var gjeldende varsel. Noen naboer sendte sine merknader to ganger som en konsekvens av dette, men da innholdet i disse merknadene er det samme, registreres og kommenteres dette bare én gang av forslagsstiller.

Liste over Forhåndsuttalelser:

1. Morten Sørsveen på vegne av Halfdan Wilhelmsens Alle 1A AS	dato: 14.01.2021
2. Tove Elisabeth Nordahl	dato: 16.01.2021
3. Solveig Mo	dato: 25.01.2021
4. Håvard Kristensen på vegne av Steen & Strøm	dato: 26.01.2021
5. Bane Nor	dato: 26.01.2021
6. Harald Broch	dato: 27.01.2021
7. Ingeborg Bøe	dato: 27.01.2021
8. Arne Hegg, på vegne av beboere i Farmand Terrasse Borettslag	dato: 28.01.2021
9. Tenden Advokatfirma, på vegne av Farmand Terrasse Borettslag	dato: 28.01.2021
10. Bjørn Ivar Ulgenes (merknad sendt to ganger)	dato: 28.01.2021
11. Lene Maria Ulgenes (merknad sendt to ganger)	dato: 28.01.2021
12. Nora Marie Hunstad	dato: 28.01.2021
13. Peter Mikael Nicolaidis	dato: 30.01.2021

I tillegg til listen over, sendte Gunnar Tande den 14.01.2021 en henvendelse via e-post med spørsmål knyttet til varselet. Spørsmål ble besvart 15.01.2021, med en oppfordring til å komme med en formell merknad til saken.

For naboer i Farmand Terrasse Borettslag, har flere av disse sendt inn egen og/eller om lag tilsvarende merknad, i tillegg til felles signert brev som ble tilsendt forslagsstiller fra Arne Hegg, på vegne av alle beboerne. Farmand Terrasse Borettslag engasjerte Tenden Advokatfirma til å sende ytterligere merknad til forslagsstiller på vegne av beboerne. Forslagsstiller kommenterer disse henvendelsene separat under.

8.2 Sammendrag av innkomne innspill og forslagsstillers kommentar

1. Morten Sørsveen på vegne av Halfdan Wilhelmsens Alle 1A AS, 14.01.2021
Sørsveen ber forslagsstiller sende dokumenter på nytt da han opplever en feil med dokumentene/tomme dokumenter.

Forslagsstillers kommentar til Morten Sørsveen/Halfdan Wilhelmsens Alle 1A AS
embark *sendte et rekommandert brev i posten til Morten Sørsveen den. 19.01.2021. embark sjekket at dokumenter fulgte med forsendelsen i Altinn, samt kvittering mottatt ifm. utsendelse av dokumenter via e-Torget, og kan ikke se at noe skal være feil med opplastingen av disse.*

2. Tove Elisabeth Nordahl, 16.01.2021
Nordahl skriver at det har kommet setningsskader på et vindu ved bygging i Farmandstredet. Hun ønsker at sin leilighet dokumenteres med bilder før det settes i gang byggearbeid i Farmandstredet, i tilfelle ytterligere skade skulle oppstå ifm. byggearbeid. Hun mener at utbygger skal være erstatningspliktig ev. skade som følger av byggearbeider.

Forslagsstillers kommentar til Tove Elisabeth Nordahl
Kartlegging av grunnforhold tilsier at det er fare for setningsskader på tilliggende bebyggelse i forbindelse med graving og etablering av nybygg. Det er blitt nedfelt bestemmelse om dokumentering av eksisterende bebyggelse før byggestart, slik at eventuelle skader (i eksisterende bebyggelse) kan kartlegges.

3. Solveig Mo, 25.01.2021
Mo skriver at hennes livskvalitet vil forringes betraktelig ved oppføring av foreslått bebyggelse ved Farmandstredet. Hun mener det ikke er tatt nok hensyn til utsikt, solforhold, lysforhold og siktlinje mellom Slottsfjellet og Haugar. Hun mener at kvaliteter i Meyergården blir forringet, og at det er ønskelig å bevare Stoltenberggt. 6.

Forslagsstillers kommentar til Solveig Mo
Tiltakets opprinnelige byggehøyder på 8 etasjer var vurdert i lys av den allerede vedtatte reguleringsplanen for det nye tinghuset, som er planlagt til c+ 53 (10 etasjer), og plassert rett overfor tiltaksområdet.

I løpet av medvirkningsprosessen, og etter videre dialog med naboer, lokallag og offentlige instanser, ble det besluttet å redusere høyden fra '6+8 etg.' til 6 etasjer. Etter Kommunedirektørens tilbakemelding, har tilbyggets høyde blitt ytterligere redusert. Høydene som nå foreslås, et 4+6-etasjes bygg, anses som moderate mot kontekst. Med hensyn til siktlinjer til Haugar og Slottsfjell, så har det blitt utarbeidet perspektiver som viser konsekvensene av tilbygget og det regulerte offentlig bygget opp mot dagens leiligheter og hvordan bygget oppleves i det overordnede bybildet. Det konkluderes med at Farmandsporten ikke vil forringe utsikt mot Haugar, og at det offentlige bygget uansett vil forringe sikt mot Slottsfjell uavhengig om Farmandsporten bygges eller ikke. De negative konsekvensene av Farmandsporten i seg selv, slik som bygget nå er planlagt, er ikke av vesentlig omfang.

Snitt gjennom tilbygget og eksisterende boliger er også blitt utarbeidet, der det vises til at dagslys blir ivaretatt i tilstrekkelig grad. Mer detaljerte målinger for innvendig dagslysforhold vil foretas i forbindelse med en eventuell senere prosjektering. Det er blitt utarbeidet sol- og skyggeanalyser som viser konsekvenser av både regulert offentlig bygg og Farmandsporten opp mot eksisterende Farmandstredet. Framskrivingen viser at det offentlige bygget i 10 etasjer vil være den klare hovedårsaken til redusert solforhold og utsyn for de eksisterende leilighetene.

I forbindelse med Stoltenbergs gate 6 er det allerede blitt vedtatt av Fylkeskommunen at bygget kan rives da det kun er registrert som SEFRAK-bygg og er hverken vernet eller fredet. I gjeldende reguleringsplan for 'Tønsberg Rådhus og NAV-Senter', er Stoltenbergs gate 6 planlagt revet. Det vil si at planforslaget for Farmandsporten ikke foreslår noe nytt med hensyn til bygget, men heller viderefører de føringer som allerede lå til grunn i den ovennevnte reguleringsplanen fra 2010.

4. Håvard Kristensen på vegne av Steen & Strøm, 26.01.2021
Kristensen, på vegne av Steen og Strøm, skriver at dokumenter mangler relevant informasjon, og ber om nærmere presentasjon av forhold som påvirker dem.
Det kommenteres at det ser ut til at nye bygninger skal plasseres helt inntil eksisterende bebyggelse, og det påpekes negative konsekvenser for dette som under er listet opp i stikkordsform:

- *Kontorlokaler vil ikke lenger ha tilgang til dagslys og kan dermed ikke lenger benyttes, dette er ikke akseptabelt.*
- *Dagslys og profilering for kommersielle lokaler forringes.*
- *Spørsmål om hvordan inngangspartiet til eksisterende leiligheter løses.*
- *Spørsmål om hvordan tilgjengeligheten til senteret løses om dagens inngang flyttes.*
- *Spørsmål om hvordan rømningsforhold fra senteret påvirkes.*

- *Spørsmål om hvordan varelevering/avfallshåndtering håndteres. Kristensen skriver at dette ikke kan løses via dagens varemottak.*
- *Det påpekes at bussterminalen blir berørt av planområdet. Spørsmål om hvordan en opprettholder en fungerende terminal.*

Forslagsstillers kommentar til Håvard Kristensen/Steen & Strøm
Forslagsstiller bekrefter mottatt e-post og svarer på henvendelsen den 26. januar:

"I skissefasen har disse temaene blitt vurdert i prinsipp, men vi er fremdeles i en veldig tidlig fase av en reguleringsprosess. Vi har full forståelse for at vedlagt dokumentasjon ikke gir god anledning til å ta konkret stilling til et eventuelt prosjekt, og vi ønsker derfor å invitere direkte berørte parter til informasjonsmøte/dialog i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsforslaget."

I løpet av medvirkningsprosessen ble Kristensen invitert til dialogmøte der ovennevnte punkter ble diskutert. Punktene nedenfor svarer ut de bekymringene Kristensen tar opp:

- *Den høyeste bygningsdelen i 4+6 etasjer er trukket vekk fra eksisterende fasadeliv, med en lavere bygningsdel mot eksisterende senterdel. Denne løsningen fører til at kontorvinduer i de øverste etasjene vil få tilstrekkelig med dagslys da de fortsatt vendes ut mot det fri.*
- *De fleste av de eksisterende kommersielle lokaler som ligger i de øverste etasjene vil fortsatt få profileringsmuligheter inn mot fellesarealene og mot gaten. Tilbygget åpner for økt fleksibilitet ved at eksisterende leietakere kan få anledning til å utvide sine lokaler dersom det er behov. Lokaler som ligger i første etasje og som vender ut mot gateplan (mot dagens parkeringsplass/Beiruttomta), er fra før lite eksponert og delvis 'gjemt' bak Stoltenbergs gate 6.*
- *Utvidelse av senteret langs fasaden sørvest er etter vår forståelse fra før akseptert gjennom tidligere avtale mellom Steen og Strøm og utbygger/tiltakshaver. Hensynet bak forslaget imøtekommer føringene i kommunens Byplan.*
- *Inngang til eksisterende leiligheter langs Jens Müllers gate videreføres, slik at beboere kan bruke samme oppgang til leilighetene som de gjør i dag.*
- *Det planlagte tilbygget skal bidra til å forbedre både intern og ekstern logistikk: Kunder og beboere vil fortsatt ha mulighet til å ankomme senteret fra Jens Müllers gate og Stoltenbergs gate. Hovedinngangen blir lagt langs på nordvestfasaden, omtrentlig som eksisterende inngang, men vil synliggjøres i større grad da den nå blir henvendt mot et offentlig torg. Innvendig danner de nye korridorene klare siktlinjer mot senterets kjerne og butikklokaler.*
- *Rømningsveier legges opp i henhold til teknisk forskrift og blir tydelig markert. Ny korridorløsning skal synliggjøre utganger og rømningsdører tydeligere, sammenlignet med dagens situasjon.*
- *Avfallsrom til nye foretak legges i et lukket rom i kjelleren ved Farmandsporten med tilgang via Jens Müller gate. Varelevering til nye butikklokaler blir håndtert langs Jens Müllers gate.*
- *Utbyggingen av Farmandsporten vil ikke påvirke driften av eksisterende bussterminal som ligger i nabobygget (Farmandstredet).*

5. Bane Nor, 26.01.2021
Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Bane Nor har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar til Bane Nor
Brev som bekrefter at Bane Nor ikke har merknader er mottatt og arkivert.

6. Harald Broch, 27.01.2021
Planinitiativet inneholder ingen konsekvensanalyse av de meget alvorlige og omfattende følger det planlagte bygget får for en rekke av borettslagets andelshavere. Nabovarselet har store mangler som situasjonsplan, tegning av fasade, nytt snitt etc. Broch refererer også til utsendt uttalelse fra Tenden Advokatfirma v. CW.

Forslagsstillers kommentar til Harald Broch
Om det siktes til utarbeidelse av en konsekvensutredning (KU), er det vurdert at planarbeidet ikke faller inn under tiltak som skal konsekvensutredes (jf. forskrift om konsekvensutredning §12-10 første ledd, jf.§4.2 med tilhørende forskrifter), ettersom forslaget i stor grad samsvarer med intensjoner i reguleringsplanen for føringer i kommunedelplan og regional planstrategi. Det skal likevel i planarbeidet bli utredet en kvalitativ vurdering og beskrivelse av virkningene for miljø og samfunn, hvor det synliggjøres hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hensyn på en dekkende måte.

Hva gjelder konkrete konsekvenser for Farmand Terrasse, henvises det til nedenfor, i besvarelsen til Tenden Advokatfirma.

7. Ingeborg Bøe, 27.01.2021
Nybyggets høye etasjer vil ligge nærmest foran flere av borettslagets leiligheter. Leilighetene i nordvest ligger i 5.+6. et. og vil bli bygget inne av den planlagte høyere bebyggelsen som gir vesentlig redusert lysforhold og utsyn. Nybygg kommer svært nær eksisterende leiligheter som medfører innsyn. Eksisterende leiligheter er ikke gjennomgående og kun vinduer ut mot planlagt nybygg. Bokvaliteten vil dermed bli vesentlig redusert. Planinitiativet inneholder ingen vurdering om konsekvensene for de eksisterende leilighetene. Det rettes sterk henstilling til kommunen om å ikke tillate oppstart av planarbeid på grunnlag av mangelfullt innhold i planinitiativet.

Forslagsstillers kommentar til Ingeborg Bøe
Tiltakets byggehøyder på 8 etasjer var opprinnelig vurdert i lys av den allerede vedtatte reguleringsplanen for det nye tinghuset, som er planlagt til c+ 53 (10 etasjer), og plassert direkte overfor tiltaksområdet, på tilliggende tomt. I forbindelse med medvirkningsprosessen, ble det etter dialog med beboerne av Farmand Terrasse, lokallag og offentlige instanser, der blant annet tema rundt innsyn og dagslys ble diskutert, besluttet å redusere høydene til maksimalt 6 etasjer. Etter en helhetlig vurdering med bakgrunn i Kommunedirektørens tilbakemelding og oppfordringer, er det nå besluttet å redusere høyden fra 6 til 4+6 etasjer.

Det planlagte tiltaket omfatter et fortettingsprosjekt i et sentralt strøk, i tråd med føringer i overordnede planer for utvikling i sentrumsområder og knutepunkt. Med hensyn til lysforhold, innsyn og siktlinjer, så har det blitt utarbeidet sol- og skyggeanalyser og 3D-perspektiver som viser at det regulerte offentlige bygget medfører ganske omfattende negative konsekvenser for de eksisterende leilighetene i Farmand Terrasse. De negative konsekvensene av Farmandsporten i seg selv, slik som bygget nå er planlagt, er ikke av vesentlig omfang.

I sammenligning med dagens situasjon, vil Farmandsporten i seg selv kun føre til bortfall av noe direkte dagslys på terrassene på kveldstid ved jevndøgn. Tilstrekkelig dagslys til eksisterende boliger er forutsetning både for videre arbeid og for godkjenning fra

kommunen. Tiltakshaver er i dialog med berørte naboer for å drøfte kompensasjonsordninger for eventuelle vesentlig bortfall av kvaliteter for eksisterende boenheter, knyttet også til andre forhold enn dagslys.

Det skal i den videre prosjekteringen etterstrebes gode og grønne kvaliteter i bakgård/taklandskap som et av flere avbøtende tiltak for kvaliteter som faller bort.

Boligformål er nå tatt ut av planen. Planforslaget omfatter nå et vesentlig lavere bygg enn opprinnelig, og det legges ikke opp til etablering av nye leiligheter, så problematikken knyttet til dagslys og innsyn vil ikke i like stor grad være aktuell.

8. Arne Hegg, på vegne av beboere i Farmand Terrasse Borettslag, 28.01.2021

Arne Hegg, på vegne av beboerne i Farmand Terrasse Borettslag, peker på hvordan leilighetene nordvest i borettslaget bygges inn av den planlagte høyere bebyggelsen, som fører til vesentlig reduserte lysforhold og utsyn. Hegg skriver at ny bebyggelse kommer nært eksisterende leiligheter, som også fører til mye innsyn. Bokvaliteten reduseres da leilighetene ikke er gjennomgående.

Hegg skriver at planinitiativet ikke vurderer konsekvenser for eksisterende leiligheter i borettslaget, og at dette er en stor mangel ved planinitiativet. Forslaget aksepteres ikke av borettslaget, og det henstilles til kommunen å ikke tillate oppstart av planarbeid.

Hegg skriver at fristen på 14 dager for å uttale seg i saken er for kort, og at planinitiativet og informasjon gitt ifm. varsling ikke er tilstrekkelig for borettslaget for å ta stilling i byggesaken, da målsatt situasjonsplan, fasadetegning og snitt ikke foreligger.

Forslagsstillers kommentar til Arne Hegg og alle beboere i Farmand Terrasse Borettslag

En vurdering av konsekvensene planlagt tiltak vil medføre med tanke på lys og utsikt må sees i sammenheng med vedtatt regulering for etablering av offentlig bygg i 10 etasjer, men et fortettingsprosjekt som foreslått vil likevel ha konsekvenser for utsikt, direkte sollys og innsyn for eksisterende boliger i Farmand Terrasse.

Arne Hegg har samme kommentar til byggehøyder og forringelse av solforhold som er påpekt av både Solveig Mo og Ingeborg Bøe. Forslagsstillers kommentar til ovennevnte tema er tilsvarende det som er redegjort for under punkt 3 (Mo) og 7 (Bøe).

Ytterligere kommentarer som omhandler forringing av bokvaliteter for eksisterende boenheter i Farmand Terrasse, er redegjort for under punkt 9 - tilsvar til Tenden Advokatfirma. Tiltakshaver er i dialog med berørte naboer for å drøfte kompensasjonsordninger for eventuelle vesentlig bortfall av kvaliteter for eksisterende boenheter, knyttet også til andre forhold enn dagslys.

Det er forståelig at 14 dager for å uttale seg om planforslaget kan oppleves som kort. Hegg, sammen med andre beboere fra Farmand Terrasse ble derfor invitert til et dialogmøte der de fikk presentert planens overordnede hensikt, skisser og fasadeoppriss, og ble gitt anledning til å stille spørsmål direkte til tiltakshaver. Borettslagets innspill har blitt tatt til etterretning og kommer blant annet til uttrykk ved at bygget har blitt redusert med to etasjer (fra 6+8 etasjer til 4+6 etasjer).

9. Tenden Advokatfirma, på vegne av Farmand Terrasse Borettslag, 28.01.2021

Tenden Advokatfirma ANS innleder brevet med generell informasjon om hvordan Tenden/Naboer har oppfattet informasjonen i planinitiativet, samt prosessen rundt varslingen av oppstart av planarbeidet.

Videre beskrives borettslagets plassering, og det pekes på leilighetene i Jens Müllers gt. 3 som i størst grad vil bli berørt av en eventuell gjennomføring av planen. Saksansvarlig advokat, Kjersti Thorud, peker her på at bokvaliteten i leilighetene i Jens Müllers gt. 3 vil reduseres vesentlig ved at leilighetene blir bygget inn av volumer vist i planinitiativet. Leilighetene er ikke gjennomgående, og vil få vesentlig redusert lysforhold og utsyn, samt vesentlig innsyn fra eventuelle nye naboer.

Tilpasningen til leilighetene i nordøst pekes også på som ikke akseptabel mtp. nærhet og innsyn. Thorud skriver at planinitiativet mangler vurderinger av konsekvenser for naboer, og retter en sterk henstilling til kommunen om ikke å tillate oppstart av planarbeid på grunnlag av planinitiativet.

Thorud beskriver normal saksgang for planinitiativer og skriver at i deres oppfatning har planinitiativet blitt varslet uten å være sendt til kommunen i forkant, og før oppstartsmøtet er avholdt. Det antas at det ønskes parallell plan- og byggesaksbehandling.

Det pekes på at 14 dagers varslingsfrist er for kort, og etterlyses at byggetiltaket nabovarsles etter Plan- og bygningsloven. Naboene mener de ikke kan ta stilling til byggetiltaket før dette er gjort. Tenden advokatfirma er under oppfatning av at parallelle plan og byggesak i dette tilfellet ikke er hensiktsmessig, og at tiltaket er for inngripende for naboer.

I brevet vises det også til en rekke bilder/illustrasjoner hvor dagens og fremtidig situasjon pekes på, med fokus på de mest berørte leilighetene.

Forslagsstillers kommentar til Tenden Advokatfirma, på vegne av Farmand Terrasse Borettslag

Planinitiativet danner rammer for utarbeidelse av et reguleringsforslag i tråd med de regionale og kommunale målene om bærekraftig utvikling gjennom strategisk fortetting i allerede etablerte infrastrukturelle knutepunkter. Tønsberg kommune har, med bakgrunn i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), en målsetting om fortetting og bærekraftig arealpolitikk, hvor minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum.

Fortetting i etablerte sentrumsområder vil ha visse konsekvenser for eksisterende beboere - dette med hensyn til blant annet forringende siktlinjer, økt støy, og/eller redusert dagslysinnslipp.

Det planlagte tiltaket omfatter et fortettingsprosjekt i et sentralt strøk, i tråd med føringer i overordnede planer for utvikling i sentrumsområder og knutepunkt, og det er naturlig med bekymring knyttet til de forringende forholdene som tiltaket medfører for de berørte partene.

De opprinnelige foreslåtte byggehøydene på 8 etasjer var vurdert i lys av av den allerede vedtatte reguleringsplanen for det nye tinghuset på tilliggende tomt, med bebyggelse planlagt i 10 etasjer.

Representanter fra Farmand Terrasse Borettslag har deltatt i dialogmøte med forslagsstiller der ovennevnte kommentarer og relevante tema ble diskutert og vurdert. I lys av innspill fra flere instanser ble det besluttet å redusere høydene fra 6+8 etasjer til 4+6 etasjer, for å bedre tilpasse tiltaket til den omkringliggende bebyggelsen og intensjoner i tilliggende plan for offentlig bygg.

Det planlagte tiltaket omfatter et fortettingsprosjekt i et sentralt strøk, i tråd med føringer i overordnede planer for utvikling i sentrumsområder og knutepunkt. En eventuell etablering av Farmandsporten som foreslått vil likevel medføre visse negative konsekvenser for boenheter i direkte tilliggende del av Farmand Terrasse. Den høyeste delen av bebyggelsen (6 etasjer) er nå trukket bort fra eksisterende leiligheter, for å sikre lys og luft i mellomrommet. Resten av tilbygget som planlegges foran eksisterende leiligheter i Farmand Terrasse oppføres i 4 etasjer og vil derfor ligge lavere enn dagens gesims på Farmandstredet kjøpesenter.

Tiltakets samlede konsekvenser for tilliggende bebyggelse må derimot sees i sammenheng med det regulerte offentlige bygget som er planlagt oppført i 10 etasjer over dagens parkeringsplass på motsatt side av planområdet.

Konsekvensene av foreslått tiltak opp mot Farmand Terrasse, med hensyn til dagslysforhold, sollys og sikt, er blitt redegjort for gjennom sol- og skyggeanalyser, samt sikt-visualiseringer (vedlegg 10).

Med hensyn til lysforhold, innsyn og siktlinjer, så har det blitt utarbeidet sol- og skyggeanalyser og 3D-perspektiver som viser at det regulerte offentlige bygget i 10 etasjer medfører ganske omfattende negative konsekvenser for de eksisterende leilighetene i Farmand Terrasse. De negative konsekvensene av Farmandsporten i seg selv, slik som bygget nå er planlagt, er ikke av vesentlig omfang.

Det vil i den videre prosjekteringen gjennomføres ytterligere analyser for å videre kartlegge konsekvenser, som grunnlag for bearbeidelse av volumer. Tilstrekkelig dagslys og kvalitet i eksisterende boliger er en forutsetning både for videre arbeid og for godkjenning fra kommunen. Tiltakshaver er i dialog med berørte naboer for å drøfte kompensasjonsordninger for eventuelle vesentlig bortfall av kvaliteter for eksisterende boenheter, knyttet også til andre forhold enn dagslys.

10. Lene Maria Ulgenes (merknad sendt to ganger), 28.01.2021

Ulgenes starter sin merknad med tekst fra felles brev fra naboer i Farmand Terrasse Borettslag, som er sammenfattet i punkt 8 (Arne Hegg). Videre fremmes noen ytterligere kommentarer:

Ulgenes mener høyhus i det historiske sentrum av middelalderbyen Tønsberg virker forstyrrende på siktlinjer i byen, og viser til uttalelser fra Riksantikvaren ved planleggingen av rådhuset. Hun skriver at svært store bygningsmasser bør unngås, og etterlyser en helhetlig plan i sammenheng med eksisterende bebyggelse som viser ivaretakelse av gode byrom.

Ulgenes mener det bør tas hensyn til den negative virkningen av høyhus på bakkeplan, og lurer på hva som er kommunens regulerte høydebegrensning i sentrum. Videre vises det til en kontrakt som skal være inngått med Veidekke, og signert av Fylkesmannen fra da Ulgenes kjøpte sin leilighet (datert 11.09.1986), som sier at det ikke skal bygges høyere enn 4 etasjer foran Jens Müllers gate. Det stilles spørsmålstegn til om Farmandstredet trenger mer plass, da mange lokaler i dag står tomme. Med dagens netthandel mener hun at utvidelsen av kjøpesentre er en utdatert praksis. Hun er redd utviklingen nord i sentrum ikke vil styrke den historiske sentrumskjernen.

Ulgenes spør om det er behov for å øke sentrumsfunksjoner, og mener Byvakta kommenterer at dette ikke er utredet, samt at forholdet til byens historiske sentrum ikke er vurdert.

Hun peker på Stoltenbergs gate 6 som verneverdig og oppført i SEFRAK-registeret.
Hun mener en vil oppnå intensjonen om variasjon i bebyggelse om en bygger i fire etasjer. Det pekes på at området ligger innenfor Tønsberg middelalderby, og at det potensielt kan finnes automatisk fredede kulturminner i området. Hun mener det er respektløst med høyhus i dette området, og at hensyn opp mot bygningsmiljø, kvaliteter mellom høyhus og eksisterende boliger/bebyggelse ikke er tatt. Tre tomme vedlegg i varselet kommenteres som en mangel.

Forslagsstillers kommentar til Lene Maria Ulgenes

Det henvises til besvarelse til Farmands Terrasse Borettslag (punkt 8 - Hegg og 9 - Tenden Advokatfirma) vedrørende tilsvar til borettslagets samlede innspill til tiltaket.

Planinitiativet danner rammer for utarbeidelse av et reguleringsforslag i tråd med de regionale og kommunale målene om bærekraftig utvikling gjennom strategisk fortetting i allerede etablerte infrastrukturelle knutepunkter. Tønsberg kommune har, med bakgrunn i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), en målsetting om fortetting og bærekraftig arealpolitikk, hvor minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum.

Fortetting i etablerte sentrumsområder vil ha visse konsekvenser for eksisterende beboere - dette med hensyn til blant annet forringende siktlinjer, økt støy, og/eller redusert dagslysinnslipp.

Det planlagte tiltaket omfatter et fortettingsprosjekt i et sentralt strøk, i tråd med føringer i overordnede planer for utvikling i sentrumsområder og knutepunkt, og det er naturlig med bekymring knyttet til de forringende forholdene som tiltaket medfører for de berørte partene.

Det vil i den videre prosjekteringen gjennomføres ytterligere analyser for å videre kartlegge konsekvenser, som grunnlag for bearbeidelse av volumer. Tilstrekkelig dagslys og kvalitet i eksisterende boliger er en forutsetning både for videre arbeid og for godkjenning fra kommunen. Tiltakshaver er i dialog med berørte naboer for å drøfte kompensasjonsordninger for eventuelle vesentlig bortfall av kvaliteter for eksisterende boenheter, knyttet også til andre forhold enn dagslys.

I lys av innspill fra flere instanser ble det besluttet å redusere høydene fra 6+8 etasjer til 4+6 etasjer, for å bedre tilpasse tiltaket til den omkringliggende bebyggelsen og intensjoner i tilliggende plan for offentlig bygg.

Tilsvar vedrørende kontrakt inngått av Veidekke, signert av Fylkesmannen
Som nevnt ovenfor, ble det besluttet at planlagt bygg reduseres fra 8 etasjer til 4 + 6 etasjer. Planlagt utbygging er i tråd med kommuneplanens arealdel, Byplanen og kommunens planer om fremtidig sentrumsfortetting, der mulighet til utbygging over 4 etasjer er forventet.

Det stilles spørsmål til Farmandstredets behov for plass, da mange lokaler står tomme, samt at dagens netthandel har ført til at kjøpesentre er en utdatert funksjon. Disse spørsmålene må sees i lys av Vestfold Fylkeskommunes regionale plan, da kommunene er oppfordret til å lokalisere nye bolig- og næringstilbud sentralt i kommunesentra, nettopp for å bygge opp under en bærekraftig regional utvikling (se Vestfold Fylkeskommune Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for mer informasjon). Tønsberg kommune har beregnet en årlig vekst på 1,5% frem mot 2040 (jf. Kommuneplanens arealdel - Planbeskrivelse 2014-2026), som vil si at innbyggertallet er forventet å øke med ca. 19 050 frem til 2040 (RPBA-tall). Behovet for både næringsareal og boligareal står derfor på kommuneplanens agenda, hvor næringsarealer er sentralt for å sikre verdiskaping og etablering av nye arbeidsplasser. Farmandstredet er derfor et attraktivt utgangspunkt basert på dets lokalisering og funksjon, hvor den foreslåtte nye bebyggelsen både vil dekke fremtidig etterspørsel, samt styrke eksisterende sentrum som kommunens tyngdepunkt. Dette bidrar til å sikre en redusert overordnet bilbruk som et tiltak mot en bærekraftig arealpolitikk.

Tilsvar vedr. Stoltenbergs gate 6
I forbindelse med Stoltenbergs gate 6 er det allerede blitt vedtatt av Fylkeskommunen at bygget kan rives da det kun er registrert som SEFRAK-bygg og er hverken vernet eller fredet. I gjeldende reguleringsplan for 'Tønsberg Rådhus og NAV-Senter', er Stoltenbergs gate 6 planlagt revet. Det vil si at planforslaget for Farmandsporten ikke foreslår noe nytt med hensyn til bygget, men heller viderefører de føringer som allerede lå til grunn i den ovennevnte reguleringsplanen fra 2010.

Vedrørende generelle bemerkninger om verneverdier og kulturminner, er det blitt uttalt av Riksantikvaren at tiltaksområdet inngår i samme område som det nye tinghuset/rådhuset (område OT2), hvor det er gitt tillatelse til inngrep i kulturminnene på vilkår av arkeologisk undersøkelse i forbindelse med realisering av tiltak i samsvar med planen. For å sikre at kulturområdet 'Middelalderbyen Tønsberg' ivaretas, er det lagt inn bestemmelser som omhandler krav om arkeologisk granskning, samt krav ifm. hensynssoner - automatisk fredet kulturminner.

11. Bjørn Ivar Ulgenes (merknad sendt to ganger), 28.01.2021

Bjørn Ivar Ulgenes har sendt inn identisk merknad som Lene Maria Ulgenes (punkt 10, over). Det anses fra forslagsstiller at tilsvaret til Lene Maria Ulgenes sin merknad over også er dekkende for Bjørn Ivar Ulgenes sin merknad.

Forslagsstillers kommentar til Bjørn Ivar Ulgenes

Se forslagsstillers tilbakemelding til Lene Maria Ulgenes.

12. Nora Marie Hunstad, 28.01.2021

Hunstad skriver at hun vil motsette seg tiltaket sterkt, og ønsker primært innløsning eller vesentlig økonomisk kompensasjon for redusert markedsverdi på sin leilighet, om planene går videre med/innvilges.

Forslagsstillers kommentar til Nora Marie Hunstad

I lys av innspill fra flere instanser ble det besluttet å redusere høydene fra 6+8 etasjer til 4+6 etasjer, for å bedre tilpasse tiltaket til den omkringliggende bebyggelsen og intensjoner i tilliggende plan for offentlig bygg.

Med hensyn til lysforhold, innsyn og siktlinjer, så har det blitt utarbeidet sol- og skyggeanalyser og 3D-perspektiver som viser at det regulerte offentlige bygget i 10 etasjer medfører ganske omfattende negative konsekvenser for de eksisterende leilighetene i Farmand Terrasse. De negative konsekvensene av Farmandsporten i seg selv, slik som bygget nå er planlagt, er ikke av vesentlig omfang.

Fortetting i etablerte sentrumsområder vil ha visse konsekvenser for eksisterende beboere - dette med hensyn til blant annet forringende siktlinjer, økt støy, og/eller redusert dagslysinnslipp.

Det planlagte tiltaket omfatter et fortettingsprosjekt i et sentralt strøk, i tråd med føringer i overordnede planer for utvikling i sentrumsområder og knutepunkt, og det er naturlig med bekymring knyttet til de forringende forholdene som tiltaket medfører for de berørte partene.

Det vil i den videre prosjekteringen gjennomføres ytterligere analyser for å videre kartlegge konsekvenser, som grunnlag for bearbeidelse av volumer. Tilstrekkelig dagslys og kvalitet i eksisterende boliger er en forutsetning både for videre arbeid og for godkjenning fra kommunen. Tiltakshaver er i dialog med berørte naboer for å drøfte kompensasjonsordninger for eventuelle vesentlig bortfall av kvaliteter for eksisterende boenheter, knyttet også til andre forhold enn dagslys.

13. Peter Mikael Nicolaidis, 30.01.2021

Peter Nicolaidis mener varselet er utformet på en måte som er vanskelig å forstå. Videre skriver han at utformingen av høyhus som planene for Farmandsporten, samt ny tingrett/rådhus lengre nord, ikke står i stil med Tønsberg som by, og at det virker som denne problemstillingen er uinteressant fra tiltakshavers/forslagsstillers side. Nicolaidis peker på den varierte bebyggelsen fra ulike tidsepoker i området som en kvalitet. Han mener at en med høy bebyggelse slik som varselet viser til, i fremtiden kan legitimere høyere og høyere bebyggelse i sentrum av Tønsberg ved å peke tilbake på tidligere godkjent utbygging. Han skriver at utvikling som dette i Tønsberg må få en slutt, og at videre utbygging må være med på å skape et bedre bymiljø i Tønsberg. Han mener forslaget mangler harmoni med eksisterende bebyggelse, og at dette gjelder både forslag til utbygging i varselet, samt nytt offentlig bygg ved siden av.

Forslagsstillers kommentar til Peter Mikael Nicolaidis
Planinitiativet danner rammer for utarbeidelse av et reguleringsforslag i tråd med de regionale og kommunale målene om bærekraftig utvikling gjennom strategisk fortetting i allerede etablerte infrastrukturelle knutepunkter. Tønsberg kommune har, med bakgrunn i

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), en målsetting om fortetting og bærekraftig arealpolitikk, hvor minst 50% av all boligutvikling skal skje gjennom fortetting og transformasjon innenfor bysentrum. I kommuneplanens arealdel vises det til en målsetting om "høy utnyttelse og arealeffektivitet ved fortetting, transformasjon og utbygging av nye arealer".

I løpet av medvirkningsprosessen har kommentarene rundt byggets høyder blitt tatt til etterretning. I etterkant av dialogmøte med naboer, lokallag og offentlige instanser som ble avholdt høsten 2022, ble det besluttet å redusere høyden på planlagt nybygg fra 8 etasjer til 4+6 etasjer, og boligformål er nå tatt ut av planen. De planlagte høydene er nå i vesentlig større grad tilpasset dagens høyder på omkringliggende bebyggelse.

Det har også vært et bevisst valg fra starten av planarbeidet å velge materialer som finnes i det omkringliggende bylandskapet, og å etterstrebe form og uttrykk som sikrer et tidløst preg. Farmandsporten skal ikke oppleves som en 'dominerende skikkelse', men heller oppleves som et bygningsmessig supplement som harmonerer med dagens omkringliggende bebyggelse.

14. Vesar, 05.02.2021

Vesar AS har ingen innvendinger til detaljreguleringen så fremt renovasjonsforskriften blir fulgt. Vesar presiserer at de kun henter avfall fra boligformål, og at avfall fra næring må holdes adskilt.

Forslagsstillers kommentar til Vesar

Renovasjonsforskriften 'Plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard' ligger til grunn for prosjektering av søppelhåndtering fra boliger. Søppel fra forretninger og annen næringsdrift vil holdes adskilt fra dette.

Det ble avholdt et møte med Vesar den 11.10.2023 der forslag til renovasjonsløsning ble diskutert. Renovasjonsløsningen som ble godkjent var at avfallscontainere kunne trilles via heis fra kjelleretasjen av Farmandsporten og ut til avsatt renovasjonsområde i Jens Müllers gate.

Etter nytt møte med Kommunalteknisk avdeling den 28. august 2024, ble det foreslått å avsette et eget rom innenfor bygget i første etasje der containerne kan stå rett før henting. Dette er en løsning som både Norsk gjenvinning og Vesar godkjenner. Avfallsbiler vil kunne stå i Seebergs gate og hente containerne direkte fra bygget uten at containerne må stå utendørs.

Etter at boligformål er tatt ut av planen vil det heller ikke være utfordringer knyttet til potensiell blanding av avfall fra private og offentlige formål.

8.3 Innspill i forbindelse med medvirkning

Etter oppstartsmøte og nabovarslingen av planinitiativet i 2021, ble det utarbeidet en liste over grupper/avdelinger som skulle tas med videre inn i medvirkningsprosessen. Listen inkluderte både offentlige instanser, foreninger og naboer. Grunnlaget baserte seg på gitt respons fra nabovarslingen, samt grupper som ikke ble inkludert tidligere, men som potensielt kunne komme med nyttige innspill.

I forbindelse med medvirkningsprosessen, ble det utarbeidet en presentasjon som formidlet planforslagets formål og sentrale tema som bygningshøyder, solstudier og siktlinjer m.m. For å tydeliggjøre prosjektets uttrykk og tilpasning i bybildet, ble det også utarbeidet 3D-visualiseringer som ble inkludert i presentasjonen.

Det ble avholdt et digitalt dialogmøte 05. desember 2022, der embark AS på vegne av Agora AS, presenterte planforslaget til offentlig instanser, berørte naboer (representanter fra Farmand Terrasse Borettslag), samt lokale foreninger, interessegrupper og næringsaktører. Dialogmøtet var vellykket, med godt oppmøte fra de ulike instansene/gruppene. Møtet dannet en åpen arena der deltakere fikk anledning til å fremme deres kommentarer, stille spørsmål og komme med innspill til planarbeidet.

Temaer som utforming og stedstilpasning, parkering, uteoppholdsarealer og trygge byrom ble diskutert og drøftet. Referat fra møtet er vedlagt planbeskrivelsen.

Det påpekes at forslagsstillers svar som er ført ned i referatet, viser til det opprinnelige forslaget (bygg i 6+8 etasjer). Svarene som fremkommer i referatet har ikke blitt revidert siden møtedatoen. Endringer og beslutninger som har blitt foretatt i etterkant av møtet - for eksempel høydejusteringer og bortfall av boligformål er redegjort for i planbeskrivelsen.

På bakgrunn av innspill fra direkte berørte naboer og Riksantikvarens ble det besluttet å redusere høydene på Farmandsporten fra ‘6+8’ etasjer til 4+6 etasjer. Reduksjon av høyder ble foretatt av særlig hensyn til beboere i tilliggende bebyggelse, og etter innspill fra kulturvernmyndighetene.

Vedlegg

1. Forslag til reguleringsbestemmelser (datert 26.09.2025)
2. Plankart (Nivå 1 og 2)
3. Planbeskrivelse (datert 26.09.2025)
4. Kunngjøring, kopi av varslingsannonse og brev-, samt adresseliste (datert 14.01.2021)
5. Innkomne forhåndsuttalelser - Mottatte uttalelser i forbindelse med annonsering av oppstart av planarbeid.
6. Referat fra oppstartsmøte (datert 04.01.2021)
7. Referat og innspill fra medvirkningsprosess (datert 05.12.2022)
8. Dagslysforhold, sol- og skyggediagram og siktlinjediagram fra nye boliger (datert 22.10.2024)
9. Illustrasjoner: Volummodell, fasader og snitt (datert 22.10.2024)
10. Illustrasjoner: 3D-perspektiver og siktlinjer (datert 22.10.2024)
11. Risiko- og sårbarhetsanalyse (datert 22.10.2024)
12. Geoteknisk rapport (07.02.2023)
13. Støyrapport (datert 30.10.2023) og Luftkvalitetsvurdering (datert 27.10.2023)
14. Kommunalteknisk plan og overvannsplan (datert 25.09.2025)
15. Trafikkberegninger (datert 01.12.2022)
16. Faseplan og vurdering av planen i anleggsperiode og Faseplan kart (07.05.2024)
17. BRA- og BYA-beregning (22.10.2024)
18. Illustrasjoner: Utvidelse av bro (22.10.2024)
19. Takplan og Utomhusplan (02.12.2024)