

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av tilbygg til Farmandstredet - avklaring av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	23.10.2020	194/20

Rådmannens innstilling

Planarbeid for nordvestre del av Farmandstredet, fremmet i planinitiativ datert 07.08.2020, kan starte opp, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Sentrale utredningstema i planarbeidet vil blant annet være:

- 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, lystilgang, støyforhold og luftkvalitet

23.10.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativt forslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre
Planinitiativ for nordvestre del av Farmandstredet datert 07.08.2020 stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Ved denne beslutningen legger UPB vekt på at planinitiativet kan vanskeliggjøre planene for et torg eller en plass tilknyttet rådhuset, at Farmandstredet vil få en uklar avgrensning i forhold til kvartalsstrukturen og at det blir vanskelig å sikre gode bokvaliteter for eksisterende og nye boliger. Utvalget viser også til at det for tiden er overskudd av handelsarealer i sentrum.

Tilleggsforslag, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet
Tillatelse til rivning av Stoltenberggate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fra Haugan (V). Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer (V, KrF og MdG).
Forslag fra Aamodt (AP) ble enstemmig vedtatt.

UPB- 194/20 Vedtak:

Planarbeid for nordvestre del av Farmandstredet, fremmet i planinitiativ datert 07.08.2020, kan starte opp, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Sentrale utredningstema i planarbeidet vil blant annet være:

- 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, lystilgang, støyforhold og luftkvalitet

Tillatelse til rivning av Stoltenberggate 6 kan ikke gis før det foreligger igangsettingstillatelse for et eventuelt nytt bygg jf. pbl 31-5, 3 ledd bokstav a.

Sammendrag:

AMD arkitekter AS har på vegne av Agora AS sendt inn planinitiativ som skal legge til rette for oppføring av tilbygg til Farmandstredet mot parkeringsplassen foran rådhuset (mot «Beiruttomta»). Tilbygget skal kunne oppføres med inntil 8 etasjer, og det skal brukes til næringsformål i 1. og 2. etasje og en blanding av kontor, tjenesteyting og boliger i øvrige etasjer.

Planinitiativet samsvarer med overordnede planer og målsettinger om bærekraftig arealpolitikk og etablering av nye boliger og næringsarealer i sentrum. Som utgangspunkt bidrar planinitiativet derfor til en ønsket byutvikling.

Nærområdet kjennetegnes av nyere gateløp, kvartalsstrukturer og bygninger, og det er flere høyhus i nærheten som preger bylandskapet i øvre bydel. Dagens rådhus har 5 etasjer og planlagt, ny rådhusfløy kan oppføres med inntil 10 etasjer. Farmandstredet har i dag 6 etasjer med mindre takoppbygg. Med pågående og planlagte tiltak vil det nærmeste området fremstå moderne og urbant, med relativt store, varierende dimensjoner.

Etter rådmannens vurdering er den historiske bebyggelsen i sentrum ikke til hinder for en relativt høy utnyttelse i dette området. Siden planinitiativet viderefører utgangspunktet i gjeldende reguleringsplan om at Stoltenbergs gate 6 skal rives, mener rådmannen at dette forholdet ikke bør stoppe planinitiativet.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen derfor at planinitiativet er i samsvar med overordnede mål og planer, lokale bestemmelser og relevante hensyn, og at planarbeidet derfor kan starte opp. Planprosessen må imidlertid avklare sentrale forhold som høyder, etablering av torg i tilknytning til rådhuset og sikring av bokvaliteter for eksisterende og nye boliger.

Vedlegg:

Planinitiativ for Farmandsporten

Bakgrunn for saken:

AMD arkitekter AS har på vegne av Agora AS sendt inn planinitiativ for nordvestre del av Farmandstredet (mot parkeringsplassen foran rådhuset). Reguleringsplanen skal legge til rette for oppføring av tilbygg til Farmandstredet med inntil 8 etasjer. Planområdet dekker ca. 2 000 m². Forslaget åpner for oppføring av omtrent 7 500 m² bruksareal, hvor av ca. 2 600 m² skal brukes til forretning/servering, ca. 1 900 m² til kontor/tjenesteyting og ca. 2 100 m² til boliger.

Planområdet ligger svært sentralt i øvre bydel og dekker deler av eksisterende kjøpesenter med butikker og servering, utearealer med torg/plass og parkering og én enkeltstående bygning (Stoltenbergs gate 6) som brukes til næring.

Planinitiativet er ikke i strid med Byplanen eller andre overordnede regelverk, men det vil ha relativt store visuelle konsekvenser og det kan få betydning for handelsvirksomheten i sentrum. Planinitiativet legges derfor frem for utvalget for vurdering av om det skal fremmes eller stoppes etter pbl. § 12-8 andre ledd.

Planinitiativet

Mottatt planinitiativ ligger som vedlegg til saken og utgjør grunnlaget for rådmannens vurderinger. Her gjengis bare utdrag fra planinitiativet:

«A. Formål med planen

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

[...]

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

B. Planområdet

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

[...]

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

[...]

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

[...]

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

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

1. To-etasjes næringsbebyggelse som fremstår som en "sokkel" for etasjene over. Volumet skal bearbeides for å sikre kvaliteter i gateplan.
2. Fire etasjer kombinert bebyggelse (seks etasjer til sammen med underliggende næringsbebyggelse, punkt 1) som fremstår som tilbaketrukket i forhold til bebyggelsens høyeste del (mot hjørnet) og som sikrer gode lysforhold til eksisterende bakenforliggende boliger.
3. Seks etasjer kombinert bebyggelse (åtte etasjer til sammen med underliggende næringsbebyggelse, punkt 1) som henvender seg mot Stoltenbergs gate, og visuelt definerer

kvartalet.

[...]

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

[...]

Sambruksareal

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

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

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

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

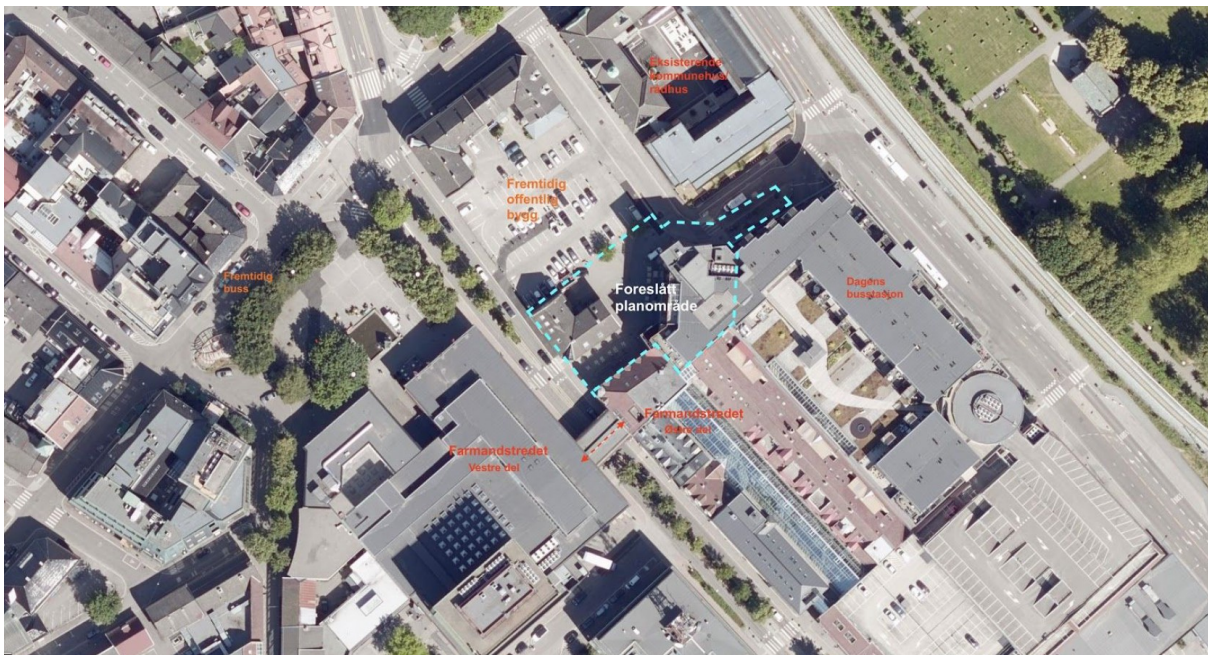
[...]

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

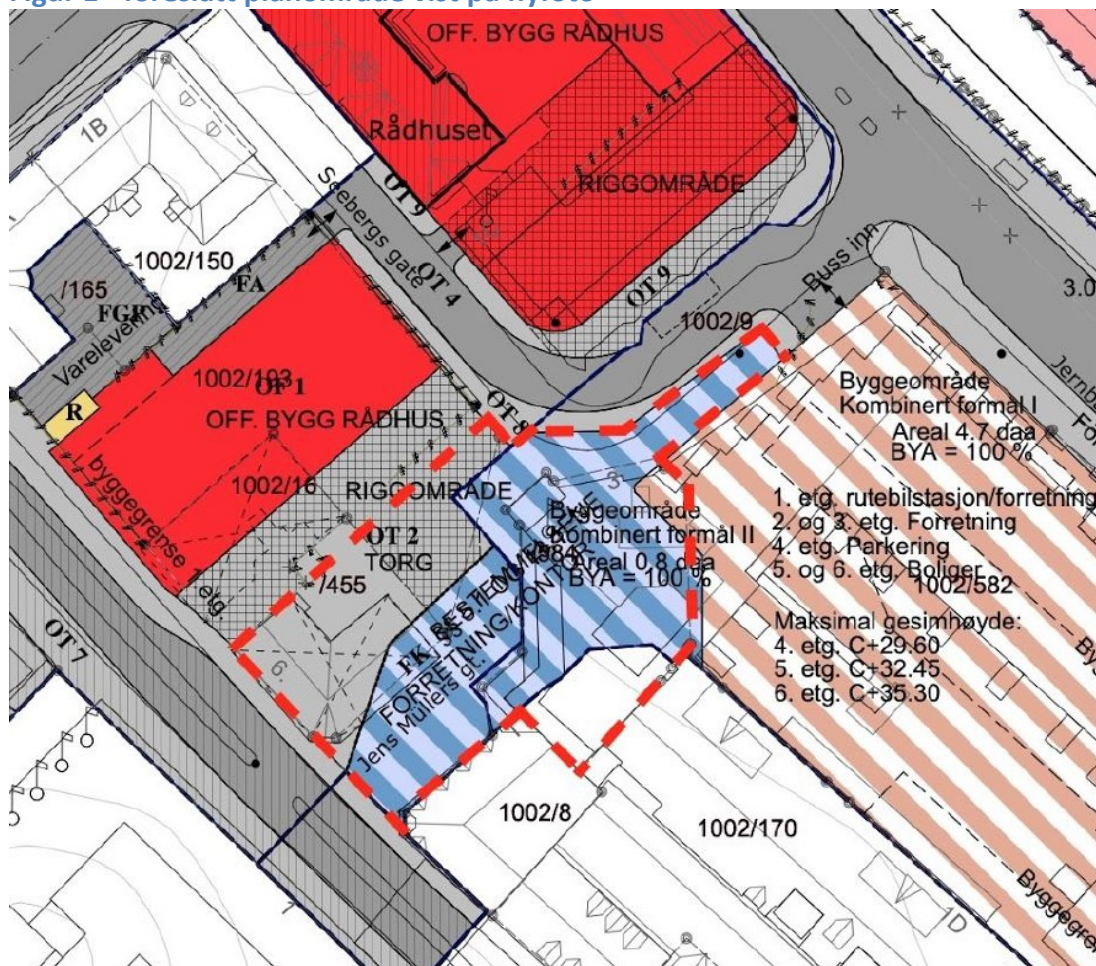
[...]

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

Illustrasjoner



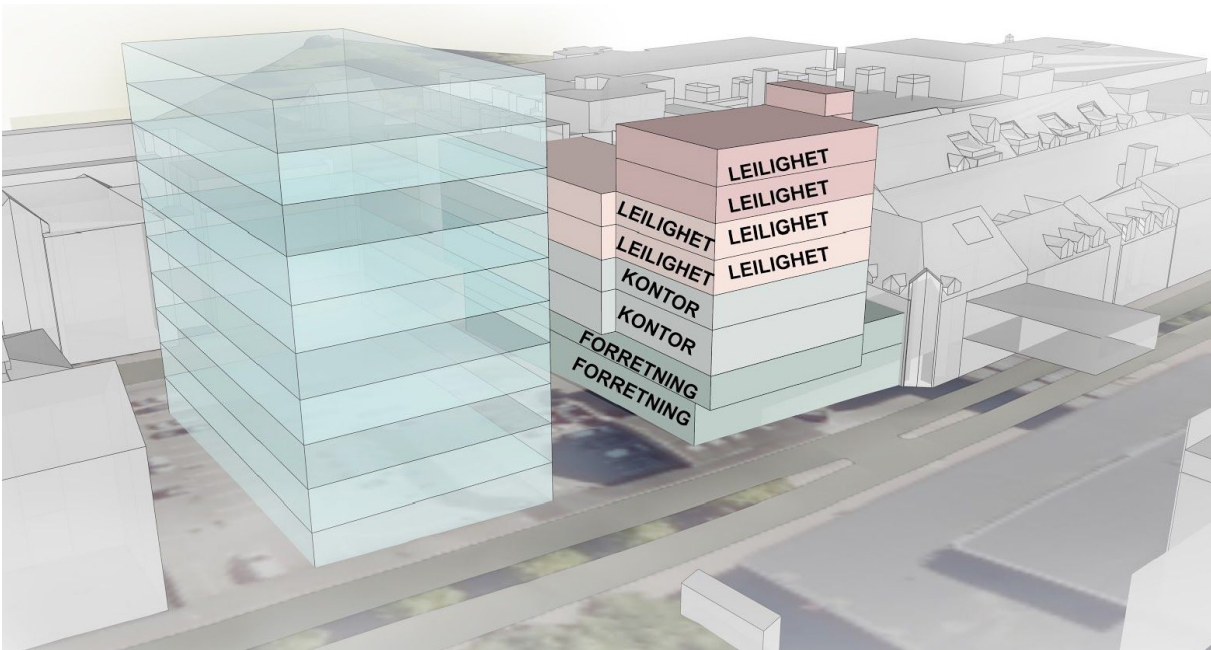
Figur 1 - foreslått planområde vist på flyfoto



Figur 2 - foreslått planområde vist på gjeldende reguleringsplaner



Figur 3 - volum vist i perspektiv. Planlagt rådhusfløy i grått og tilbygg til Farmandstredet i hvitt.



Figur 4 - volumskisse som viser funksjonsfordeling i planlagt tilbygg



Figur 5 - profiltegning som viser volum på planlagt rådhusfløy og tilbygg til Farmandstredet (gult)

omriss)

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid.

[...]

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

[...]

Vurderinger:

Behandling av planinitiativet

Pbl. § 12-8 regulerer behandling av private planinitiativ. Bestemmelsen gir kommunen en skjønnsmessig adgang til å stoppe planinitiativ som ikke bør føre frem. Denne beslutningen er ikke et enkeltvedtak, men den må være basert på et forsvarlig planfaglig eller planpolitisk skjønn. Det kan i den forbindelse legges vekt på statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, lokale bestemmelser og retningslinjer, lokale forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, og kommunens praksis i tilsvarende saker, jf. Prop. 149 L s. 74. Derimot bør planinitiativ normalt ikke stoppes på grunn av forhold som kan avklares og justeres i løpet av planprosessen. Forhold som høyde, nøyaktig plassering og utforming vil normalt kunne justeres i løpet av planprosessen.

Arealformål

Planområdet ligger innenfor et areal satt av til *sentrumsformål* i kommunedelplan for sentrum (Byplanen) vedtatt 22.05.2019 (planID 0704 90019). Sentrumsformål dekker både kontor, tjenesteyting og boliger, og planinitiativet kommer derfor ikke i konflikt med arealbruken i Byplanen.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og Byplanen bygger på et mål om å styrke sentrumsområdet, både med boliger og næringsvirksomhet. I RPBA punkt 4.1 er det satt opp følgende prinsipper for god by- og tettstedutvikling:

- fortetting og transformasjon i og nær sentrum
- fortetting rundt kollektivknutepunkter
- lokalisering av arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner i sentrum for å fremme funksjonsblanding
- reduksjon i biltrafikk og overgang til gange, sykkel og kollektivtransport
- fokus på arealeffektivitet og kvalitet

Etter rådmannens vurdering samsvarer planinitiativet godt med disse overordnede målene for

bærekraftig arealpolitikk. Som utgangspunkt bidrar arealformålene i planinitiativet derfor til en ønsket byutvikling.

Det kan bli utfordrende å etablere boliger i bygningen som oppfyller krav til uteoppholdsareal, lysforhold, støyforhold og andre kvaliteter. Dette er imidlertid forhold som kan avklares i løpet av planprosessen, og kommunen kan senere ta stilling til hvor mye av arealet som skal brukes til boliger. Kravene til boligkvaliteter gir derfor ikke i seg selv grunnlag for å stoppe planinitiativet.

Gjeldende reguleringsplaner

Nesten hele planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg rådhus og NAV-senter vedtatt 16.06.2010 (planID 3803 61249). Denne reguleringsplanen legger til rette for oppføring av ny fløy til rådhuset med inntil 10 etasjer, og med et mindre torg (OT2) mellom den nye fløyen og Farmandstredet.

Reguleringskartet åpner for en utvidelse av Farmandstredet mot nordvest (dagens parkeringsplass), og forutsetter dessuten at Stoltenbergs gate 6 rives. I reguleringsbestemmelsene § 5.1 er det bestemt at forretningsformålet faller bort hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse til utvidelsen innen 10 år etter at planen ble vedtatt. Reguleringsbestemmelsene § 6.1 tillater da at Stoltenbergs gate 6 rehabiliteres og bruksendres til bevertning. 10-årsfristen er nettopp utløpt. Etter rådmannens vurdering bør det likevel vektlegges at reguleringsplanen opprinnelig forutsatte utvidelse av kjøpesenteret og riving av Stoltenbergs gate 6.

En mindre del av planområdet ligger dessuten innenfor gjeldende reguleringsplan for Jernbanegaten 1 vedtatt 04.02.2004 (planID 3803 61226), som regulerer nordre del av Farmandstredet. Også denne planen gir rom for en mindre utvidelse av kjøpesenteret mot nordvest.

Planinitiativet kommer ikke direkte i konflikt med planene for oppføring av ny rådhusfløy, men det vil ha relativt stor betydning for utforming, bruk og opplevelse av tilgrensende arealer. Tiltaket innebærer at det planlagte torget mellom rådhuset og Farmandstredet ikke kan realiseres, og at det i stedet vil bli et relativt smalt gateløp mellom bygningene. Rådhuset vil med dette bli mindre fremtredende i bybildet, og det kan bli utfordrende å skape et tilhørende byrom med tilstrekkelig brukbarhet og kvalitet for allmennheten.

Planinitiativet illustrerer et gatetun mellom fremtidige bygg med delvis inntrukket første og andre etasje i den nye rådhusfløyen, slik at gaterommet fremstår mer åpent. Dette er imidlertid ikke sikret i gjeldende plan for rådhuset, og det kan derfor ikke settes som forutsetning for planarbeidet. Videre er det vist åpent gangareal i forkant av bygningene, men denne muligheten begrenses av trafikksituasjonen i Stoltenbergs gate. Det er ingen planer eller beslutninger som gir grunn til å forvente at trafikkmengden i denne gaten vil reduseres i nær fremtid, og hensynene til trafikkavvikling og trafiksikkerhet setter grenser for overgangsløsning. Gjeldende plan forutsetter at dagens fotgjengerovergang beholdes, men flyttes noe mot øst, heves og rustes opp. For øvrig kan det oppnås en viss sammenkobling av arealene på hver side av veien med sammenhengende utforming og andre visuelle forbindelser.

Kvartalsstruktur

Etter byplanbestemmelsene § 2.2 fjerde ledd skal kjøpesentre forholde seg til kvartalsstrukturen i sentrum. Dette bygger på et generelt prinsipp om at ny bebyggelse skal tilpasses tradisjonelle

eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser, for å ivareta historiske og visuelle hensyn. Som utgangspunkt bør kjøpesentre plasseres og utformes slik at de utgjør en klar, identifiserbar enhet i bybildet.

Farmandstredet kjøpesenter fremstår med to klart atskilte bygningsdeler, én nord og én sør for Stoltenbergs gate. Den nordlige bygningsdelen inngår i et irregulært kvartal som avgrenses av Jernbanegaten i nord, Stoltenbergs gate i sør, Slagenveien i øst og Seebergs gate/parkeringsplass i vest. Kvartalet har svært varierte høyder, utforminger og materialbruk.

Et tilbygg vil i og for seg kunne danne en ny avgrensning mot vest som utvider dagens kvartal uten å bryte med eksisterende gateløp, men høyden og utforming må tilpasses betydelig hvis kjøpesenteret nord for Stoltenbergs gate skal fremstå som én enhet. Det er dermed fare for at kjøpesenteret løses opp i tre atskilte deler, slik at bygningen og virksomheten får en noe uklar avgrensning mot byen for øvrig.

Stedskarakter og bevaringshensyn

Nærområdet preges av nyere gateløp og kvartalsstrukturer. Halfdan Wilhelmsens allé, Stoltenbergs gate og Jernbanegaten er relativt brede og trafikkerte gater. Videre domineres området av nye bygninger – ulike deler av Farmandstredet og rådhuset – som er oppført i tegl med innslag av tre og glass. Stasjonen, Kremmerhuset og den nye rådhusfløyen vil etter hvert prege bylandskapet med høyhus. Samlet mener rådmannen at det nærmeste området fremstår moderne og urbant, med relativt store, varierende dimensjoner.

Planområdet ligger helt inntil grensen for bestemmelsesområde #26 i Byplanen, som regulerer sårbare sentrumskvartaler. Innenfor dette området skal nye hus tilpasses historiske eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser, høyder og størrelser på en slik måte at delområdenes særpreg ivaretas. Selv om tiltaket ikke direkte faller inn under dette bevaringsområdet, skal relevante bevaringshensyn vektlegges i planprosessen.

Mot øst ligger to eldre bygg i Halfdan Wilhelmsens allé 1 A og B (Meyergården m.m.), og noe lenger unna ligger et større, trehusområde på vestsiden av Møllegaten. Tilpasning til denne bebyggelsen og den historiske bebyggelsen i sentrum for øvrig vil være et tema i planprosessen, og kan få betydning for høyder og utforming, men etter rådmannens vurdering er det ikke i seg selv en grunn til å stoppe planinitiativet.

Planinitiativet forutsetter at Stoltenbergs gate 6 rives. Bygningen er oppført i 1903 og derfor registrert med gul trekant i SEFRAK-registeret. Dette indikerer at bygningen *kan* ha verneverdi på grunn av alderen, men innebærer ikke i seg selv at bygningen er underlagt vern eller har spesielle verneverdier. Bygningen er ikke fredet etter kulturminneloven eller underlagt særskilt vern i Byplanen, og kommunen har foreløpig ingen opplysninger om at det er knyttet spesielle kulturhistoriske verdier til bygningen.

Siden planinitiativet viderefører utgangspunktet i gjeldende reguleringsplan om at Stoltenbergs gate 6 skal rives, mener rådmannen at dette forholdet ikke bør stoppe planinitiativet. Rådmannen minner også om at pbl. § 31-6 gir hjemmel for å avslå en søknad om riving inntil det foreligger tillatelse til oppføring av nytt bygg på tomten. Dette kan eventuelt også sikres i reguleringsplanen.

Middelaldergrunn

Planområdet ligger utenfor båndleggingssonen i Byplanen som er knyttet til middelaldergrunnen i Tønsberg. De generelle reglene om forbud mot inngrep i fredede kulturminner vil imidlertid gjelde, og det vil være plikt til å undersøke dette nærmere i løpet av planprosessen, jf. kulturminneloven § 9.

Næringshensyn

Tilrettelegging for næringsarealer som ivaretar et bredt spekter av virksomheter er en sentral målsetting i kommuneplanens samfunnsdel. Planinitiativet samsvarer med denne målsettingen.

Samfunnsdelen har også som målsetting å ivareta eksisterende arbeidsplasser. Hverken samfunnsdelen eller arealdelen til kommuneplanen sier noe uttrykkelig om fordelingen av handelsvirksomheten i sentrum, herunder forholdet mellom butikker i og utenfor kjøpesentrene. Etter rådmannens erfaring er det overskudd av handelsareal i sentrum. Rådmannen har imidlertid ikke noe sikkert grunnlag for å slå fast at en utvidelse av kjøpesenterarealene vil ha uheldige konsekvenser for handelsvirksomheten i sentrum for øvrig. Det bør derfor vises forsiktighet med å vektlegge dette ved vurdering av planinitiativet.

Samlet vurdering

Planinitiativet samsvarer med overordnede planer og målsettinger om bærekraftig arealpolitikk og etablering av nye næringsarealer i sentrum. Rådmannen mener dessuten at dette området i øvre bydel kan tåle relativt høy utnyttelse, uten at det kommer i konflikt med den historiske bebyggelsen i sentrum.

Samtidig bryter initiativet med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner om oppføring av ny fløy til rådhuset, og det kan vanskeliggjøre planene for et torg eller en plass tilknyttet rådhuset som har tilstrekkelig brukbarhet og kvalitet for allmennheten. Utvidelse av Farmandstredet med en ny bygningsdel vil også kunne gi en noe uklar kvartalsstruktur og avgrensning av kjøpesenteret.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen likevel at planinitiativet ikke i seg selv er til hinder for en vellykket transformasjon av øvre bydel, og at initiativet derfor ikke skal stoppes. Viktige forhold som høyder, etablering av torg i tilknytning til rådhuset og bokvaliteter kan avklares i løpet av planprosessen.

Økonomiske konsekvenser:

Planinitiativet medfører ingen kjente utgifter for kommunen.

Planinitiativet forutsetter at tiltakshaver får kjøpe kommunalt areal. Gjennomføring av planen vil dermed gi inntekt til kommunen.

Konklusjon:

På bakgrunn av vurderingene gjort over mener rådmannen at planarbeidet kan starte opp.

Alternativ løsning:

Planinitiativ for nordvestre del av Farmandstredet datert 07.08.2020 stoppes, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Ved denne beslutningen legger UPB vekt på at planinitiativet kan vanskeliggjøre planene for et torg eller en plass tilknyttet rådhuset, at Farmandstredet vil få en uklar avgrensning i forhold til kvartalsstrukturen og at det blir vanskelig å sikre gode bokvaliteter for eksisterende og nye boliger. Utvalget viser også til at det for tiden er overskudd av handelsarealer i sentrum.

Behandlingsgebyr:

Gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av reguleringsplaner m.v., vedtatt av kommunestyret den 12.12.19 i sak 047/19 legges til grunn for gebyrsatsen.

Pkt. 1. Behandling av planinitiativ: kr 27 135,-

Videre behandling

Hvis UPB vedtar at planarbeidet kan videreføres, skal det gis klarsignal til forslagsstiller om oppstart av planarbeidet med påfølgende varsling og kunngjøring av planoppstart.

Hvis UPB stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Beslutning om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg, 05.10.20

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder