

Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Farmandsporten, planID 3905 20200202 - første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	06.02.2026	PS	002/26
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	02.02.2026	PS	002/26
Ungdomsrådet	02.02.2026	PS	003/26
Eldreråd	02.02.2026	PS	004/26
Klima- og miljøutvalget	02.02.2026	PS	006/26

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.
- Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

02.02.2026 Eldreråd:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

ELDR - 004/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.

- Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

02.02.2026 Råd for personer med funksjonsnedsettelse:

Møtebehandling:

Universell utforming , foreslått av Kjersti Jeanette Thoresen,
Planen ser fin ut, men det er spesielt å si at det bidrar til å redusere klimagassutslipp og spare NLF-arealer. Det å ikke gjøre noe er bedre. Trenger vi virkelig flere kontorer og forretninger?

Selvom det er et punkt i saken om universell utforming, ønsker vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelser å minne om universell utforming både inne og ut. I utearealene er det spesielt viktig å anlegge rullevennlig vei, samt lede-linjer og allergivennlig beplantning.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Thoresen ble enstemmig vedtatt.

RPFN - 002/26 Vedtak:

Planen ser fin ut, men det er spesielt å si at det bidrar til å redusere klimagassutslipp og spare NLF-arealer. Det å ikke gjøre noe er bedre. Trenger vi virkelig flere kontorer og forretninger?

Selvom det er et punkt i saken om universell utforming, ønsker vi i rådet for personer med funksjonsnedsettelser å minne om universell utforming både inne og ut. I utearealene er det spesielt viktig å anlegge rullevennlig vei, samt lede-linjer og allergivennlig beplantning.

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.
- Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

02.02.2026 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Forslag om strykning av punkt og nytt punkt i vedtak, foreslått av Øyvind Johnsen,
Saken tas til orientering.

Tilleggsforslag enstemmig vedtatt

KLIMA - 006/26 Vedtak:

Saken tas til orientering.

02.02.2026 Ungdomsrådet:**Møtebehandling:**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UNG - 003/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.
- Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

06.02.2026 Utvalg for plan og bygg:**Møtebehandling:**

Detaljregulering av Farmandsporten, foreslått av Ketil Teigen, Arbeiderpartiet
Tillegg til innstillingen;

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.

Tillegg til kommunedirektørens innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre
Fram mot sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. Handel - Begrensning av omfang forretning.
2. Arkitektur - Hvordan sikre en god/naturlig kobling/overgang mellom Farmandstredet (eksisterende) og foreslått nytt bygg (planforslaget) langs Stoltenbergs gate.
3. Kriminalitetsforebygging - Hvordan sikre at passasjen på hele strekningen mellom VKT og Farmandstorget blir åpent, lyst og et trygt byrom
4. Parkering – Behov og muligheter for felles parkeringsanlegg innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og planforslaget Farmandsporten.
5. Universell utforming – Sikre universell utforming av torg, herunder rullevennlig vei, ledelinjer og allergivennlig beplantning
6. Annet – Følge opp punktene som kommer frem av kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Tilleggsforslag fra AP og SP fremmet av Teigen (AP) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra H, V, KRF, FRP, SP og AP fremmet av Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

UPB - 002/26 Vedtak:

Tønsberg kommune fremmer forslag til detaljregulering av Farmandsporten planID 3905 20200202, med plankart nivå 1 og nivå 2 datert 21.01.2026 og bestemmelser datert 08.12.2025.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må følgende vilkår være oppfylt:

- Illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen.
- Illustrasjonene oppdateres med fjernvirkning av gangbro sett fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus m.m. (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Tillegg til innstillingen;

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.

Fram mot sluttbehandling skal følgende vurderes nærmere:

1. Handel - Begrensning av omfang forretning.
2. Arkitektur - Hvordan sikre en god/naturlig kobling/overgang mellom Farmandstredet (eksisterende) og foreslått nytt bygg (planforslaget) langs Stoltenbergs gate.
3. Kriminalitetsforebygging - Hvordan sikre at passasjen på hele strekningen mellom VKT og Farmandstorget blir åpent, lyst og et trygt byrom
4. Parkering – Behov og muligheter for felles parkeringsanlegg innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg Rådhus og planforslaget Farmandsporten.
5. Universell utforming – Sikre universell utforming av torg, herunder rullevennlig vei, ledelinjer og allergivennlig beplantning
6. Annet – Følge opp punktene som kommer frem av kommunedirektørens vurderinger

1. Sammendrag:

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslag for tilbygg til Farmandstredet kjøpesenter skal fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser*.

Planforslaget legger til rette for oppføring av et tilbygg med seks etasjer. Tilbygget kan brukes til kontor, tjenesteyting og forretning. Planforslaget regulerer også et nytt torg/passasje mellom tilbygget og regulert rådhus på naboeiendommen.

Planforslaget har flere positive kvaliteter. Beliggenheten og formålene som foreslås underbygger målsettingen om å styrke Tønsberg by som kommune- og regionsenter, og bidrar med dette til å redusere klimagassutslipp og spare natur-, frilufts- og landbruksarealer. Planforslaget utnytter dermed en svært viktig arealressurs i kommunen. Ytterligere ressursgevinst kan trolig oppnås ved å prioritere arealformål som gir best mulig utnyttelse av beliggenheten nær busstasjonen og togstasjonen, for eksempel arealer til kontorarbeidsplasser.

Etter kommunedirektørens vurdering er tilbygget dessuten vist med en god balanse av tids- og stedstypisk arkitektur, som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse, og underordner seg de historiske by- og landskapstrekkene ved Tønsberg.

Planforslaget forutsetter at trebygningen i Stoltenbergs gate 6 rives. Kommunedirektøren er ikke kjent med at bygningen har en spesiell historisk eller arkitektonisk verneverdi, men den har likevel en viss lokal verdi som en relativt typisk representant for bygårder oppført i sveitserstil på begynnelsen av 1900-tallet. Bygningen er løsrevet fra det opprinnelige miljøet den stod i. Kommunedirektøren mener derfor at gevinsten ved å bevare bygningen er langt lavere enn å tilrettelegge for høyere utnyttelse i bysentrum.

Det planlagte torget er illustrert med gode kvaliteter på det arealet som er satt av. Torget vil imidlertid bli trangt, med dårlige solforhold og mye støy, og med et lite harmonisk forhold mellom gatebredde og bygningshøyder. Kommunedirektøren mener at torget vil ha begrenset verdi for opphold, aktiviteter og offentlige funksjoner i tilknytning til et fremtidig rådhus, men at det vil fungere som en funksjonell tilkomst til bygningene og være en viktig forbindelse mellom busstasjon og Farmandstorget/nedre bydel.

Selv om torget ikke blir et «rådhustorg», har kommunedirektøren falt ned på at planforslaget og den foreslåtte torgløsningen kan anbefales. Begrunnelsen er at planforslaget støtter målsettingen om å styrke både Tønsberg som knutepunkt og som regionsenter. Gjeldende reguleringsplan er fra 2010, og det er stor usikkerhet knyttet til realiseringen av et nytt rådhus og NAV-senter.

Som følge av planforslaget vil uansett deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus og Nav-senter (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, må illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen og gangbru.

Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt, er det fortsatt flere temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig belyst/avklart/ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder:

- bestemmelser for visuell utforming
- byggegrense mot Seebergs gate
- bredde på fortau mot Seebergs gate
- kvaliteter på nytt torg
- plassering av fotgjengerfelt og utvidelse av gangbro over Stoltenbergs gate

- at plankartet og reguleringsbestemmelsene stiller presise, rettslige krav i samsvar med illustrasjoner, beskrivelser og andre presentasjoner i planforslaget

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes.

3. Bakgrunn for saken:

Embark AS fremmer på vegne av Agora AS forslag til reguleringsplan for tilbygg til Farmandstredet kjøpesenter. Tilbygget skal brukes til forretninger, kontorer og tjenesteyting. Planforslaget regulerer også et torg/plass/passasje mellom tilbygget og regulert rådhus på naboeiendommen.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 14.01.2021, og kommunen mottok planforslaget første gang 25.05.2023. Kommunedirektøren forberedte førstegangsbehandlingen av innkommet planforslag med negativ innstilling. På bakgrunn av at kommunedirektørens innstilling ønsket forslagsstiller å trekke saken for å bearbeide planforslaget. Utvalg for plan- og bygg fulgte forslagsstillers anmodning, og lot være å behandle det planforslaget.

Nytt planforslag uten boliger ble mottatt 26.10.2025.

4. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

Tidligere vedtak i saken

Utvalg for plan og bygg behandlet planinitiativet den 23.10.2020 og fattet følgende vedtak:

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.

5. Planstatus

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen ligger planområdet innenfor bestemmelsesområde for Tønsberg sentrum. Bestemmelsesområdet tilsvarer i hovedsak tidligere kommunedelplan for sentrum (byplanen), både i avgrensning, arealformål og bestemmelser.

I kommuneplanen er planområdet satt av til sentrumsformål og vei. Innenfor sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

Kommuneplanen har en rekke bestemmelser som gir føringer for arealene og bebyggelsen, blant annet til uteoppholdsarealer, lekearealer, parkering og utnyttelse.



Kommuneplan med varslet planavgrensning vist med stiplet linje. Brun farge er sentrumsformål.

Gjeldende reguleringsplaner

Nesten hele planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Tønsberg rådhus og NAV-senter vedtatt 16.06.2010 (planID 3905 61249). Denne reguleringsplanen legger til rette for oppføring av ny fløy til rådhuset med inntil 10 etasjer, og med et torg (OT2) mellom den nye fløyen og Farmandstredet. Planen regulerer også Farmandstorvet og deler av Stølenbergs gate.

Reguleringsplanen åpner for en mindre utvidelse av Farmandstredet mot nordvest (i dagens passasje mellom kjøpesenteret og trehuset i Stølenbergs gate 6), og forutsetter dessuten at Stølenbergs gate 6 rives. I reguleringsbestemmelsene er det imidlertid fastsatt at forretningsformålet faller bort hvis det ikke er gitt igangsettingstillatelse til utvidelsen innen 10 år etter at planen ble vedtatt. 10-årsfristen er utløpt.



Reguleringsplan for Tønsberg rådhus m.m. Viser blant annet planlagt torg (OT2) i tilknytning til rådhuset, og et mindre tilbygg til Farmandstredet (FK).

En mindre del av planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Jernbanegaten 1 vedtatt 04.02.2004 (planID 390561226), som regulerer nordre del av Farmandstredet. Også denne planen gir rom for en mindre utvidelse av kjøpesenteret mot nordvest.



Reguleringsplan for Tønsberg Jernbanegaten 1. Viser blant annet en mindre tilbygg til Farmandstredet (Byggeområde kombinert formål II).

Hvis reguleringsplanen for tilbygget til Farmandstredet blir vedtatt, vil de delene av gjeldende reguleringsplaner som dekkes av planområdet, bli opphevet.

Pågående planarbeid i nærheten

Det er varslet oppstart av arbeid med reguleringsplan for Stoltenbergs gate 3A og 3B. Formålet er her å legge til rette for arealer til boliger, forretninger og næring, som skal kobles sammen med kjøpesenteret med gangbroer over Haugatingsgaten og Stoltenbergs gate.

6. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger svært sentralt i øvre bydel, og omringes av Farmandstredet kjøpesenter og busstasjonen, rådhuset og Halfdan Wilhelmses allé 1 A og B (Meyergården m.m.). Området har kjøreatkomst fra Jernbanegaten og Stoltenbergs gate.

Det er kort gangavstand til alle kollektivknutepunkt og andre målpunkt i sentrum.

Planavgrensning

Planområdet utgjør ca. 4 dekar.

Planområdet er avgrenset slik at det dekker det planlagte tilbygget og noe av eksisterende kjøpesenter, det planlagte torget foran det planlagte rådhuset, og deler av Jens Müllers gate, Seeborgs gate og Stoltenbergs gate.

Dagens bruk av området

Hoveddelen av planområdet brukes i dag til parkering og vei.

Innenfor planområdet ligger Stoltenbergs gate 6, som er en trebygning i sveitserstil oppført i 1902. Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret, men den er ikke underlagt spesielle verneregler.

Eiendomsforhold

Det foreslåtte byggeområdet eies delvis av private virksomheter, og delvis av Tønsberg kommune. Det pågår forhandlinger mellom forslagsstiller og kommunen om kjøp av arealer som er nødvendige for gjennomføring av planen.

Stoltenbergs gate eies av fylkeskommunen, og Jens Müllers gate og Seebergs gate eies av kommunen.

Støy

Utredning av støy datert 30.10.2023 viser at den planlagte bygningen og uteområdene vil bli utsatt for veitrafikkstøy.

Luftkvalitet

Utredning av luftkvalitet datert 27.10.2023 viser at den planlagte bygningen og uteområdene også vil bli utsatt for luftforurensing fra veitrafikken i nærområdet.

Forurensset grunn

Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS-analysen) datert 07.05.2024 opplyser at det ikke er påvist forurensing i grunnen.

Kvikkleireskred og andre naturfarer

Utredning av områdestabilitet datert 07.02.2023 viser at arealet ikke ligger i et løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred.

ROS-analysen påpeker at det er noe fare for overvannsflom på området.

Naturmangfold

Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter innenfor planområdet. Fremmede arter er heller ikke registrert i området.

Trafikk

Trafikkberegning datert 01.12.2022 anslår en begrenset økning i trafikken på veinettet i nærområdet de nærmeste 20 årene, og at bare en liten del av økningen vil utløses av de planlagte tiltakene. Konsekvensene av trafikkøkningen og andre trafikkendringer er ikke vurdert nærmere.

Vann og avløp

De planlagte tiltakene krever en omlegging av vann- og avløpsledninger.

7. Merknader til varsel om planoppstart

Til varsel om planoppstart kom det fem uttalelser fra offentlige høringsinstanser, og 16 uttalelser fra private personer og organisasjoner.

Alle merknader er kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg i saken. Nedenfor gjengis et kort sammendrag fra hver uttalelse.

Offentlige høringsinstanser:

Bane Nor - 26.01.2021

- Ingen merknader

Riksantikvaren - 01.02.2021

- Gjør oppmerksom på at planområdet ligger delvis innenfor og ellers grenser mot det automatisk fredede kulturminnet *middelalderbyen Tønsberg*.
- Alle inngrep som vil eller kan skjemme kulturminnet krever tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Dette må avklares i plansaken.
- Borganlegget og tingstedet på Haugar er særlig viktig for byens identitet og særpreg. Hvis høydene som ble illustrert i planinitiativet videreføres, vil det kunne være grunnlag for innsigelse mot planforslaget.

Vestfold avfall og ressurs AS (VESAR) - 05.02.2021

- Gjør oppmerksom på at VESAR bare henter avfall fra boliger, og at avfall fra næring derfor må holdes atskilt.
- Forutsetter at renovasjonsforskriften § 9 om plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.

Vestfold og Telemark fylkeskommune (nå Vestfold fylkeskommune) - 23.02.2021

- Fylkeskommunen påpeker at fortetting i bykjernen er i samsvar med *statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og målsettingen med *regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)*.
- Fylkeskommunen er likevel usikker på om planen kan realisere prinsippet i RPBA om fortetting med kvalitet, og forutsetningen om gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet i planretningslinjen.
- RPBA har en målsetting om at store, besøksintensive arbeidsplasser skal plasseres i byer og tettsteder. Kontorer og lignede næringsarealer bør derfor prioriteres.
- Leke- og uteoppholdsarealer på egen tomt bidrar til å skape et godt bomiljø, og bør vurderes.
- Tilbygget vil gå ut over det planlagte torget ved rådhuset.
- Fylkeskommunen er usikker på hvordan prosjektet vil påvirke kvalitetene til eksisterende boliger i Farmandstredet.
- Planforslaget bør begrense klimagassutslipp og tilpasses klimaendringer.
- Åtte etasjer i dette området kan komme i konflikt med kulturminnelovens forbud mot å skjemme middelalderbyen Tønsberg, som er et automatisk fredet kulturminne.
- Fylkeskommunen ber kommunen om å vurdere den lokale verneverdien til Stoltenbergs gate 6, og mener at bevaring og bruk av bygningen vil ivareta bærekraft, kreativitet og trivsel.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 23.02.2021

- Statsforvalteren påpeker at planretningslinjen fremmer fortetting og kompakte byer og tettsteder, men at den også skal ivareta gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet.
- Det er uheldig at det planlagte torget ved rådhuset ikke kan realiseres.
- Hensynet til lysforhold og bokvaliteter må vurderes for eksisterende boliger i Farmandstredet.
- Statsforvalteren minner ellers om generelle krav til utredning og vektlegging av risiko og sårbarhet, klimatilpasning, områdestabilitet, grunnforurensing, støy, luftkvalitet, universell utforming og naturmangfold.

Private personer og organisasjoner:

Morten Sørsveen på vegne av Halfdan Wilhelmsens Allé 1A AS - 14.01.2021.

- Mener at han ikke har fått tilsendt relevante dokumenter.

Byvakt Tønsberg - 15.01.2021

- Byvakt Tønsberg mener at det ikke er tilstrekkelig vurdert om det er et reelt behov for å øke byens arealer til sentrumsfunksjoner. Sannsynligvis er det et overskudd av slike arealer, og da vil konkurransen i sentrumshandelen skjerpes.
- Forholdet til byens tradisjonelle sentrum er heller ikke seriøst vurdert. Nedre bydel er byens tradisjonelle, historiske sentrum, og videre utvikling av sentrum bør derfor skje i dette området. Alle planer om videre utbygging i øvre bydel bør legges på is, og det bør heller fokuseres på reparasjon, oppgradering og utbygging i det tradisjonelle bysentrum.
- Stoltenbergs gate 6 bør bevares.

Steen & Strøm AS - 26.01.2021

- Etterspør mer dokumentasjon og avklaringer av relevante konsekvenser for eksisterende lokaler i kjøpesenteret, kontorer, boliger og busstasjonen.

Peter Mikael Nicolaidis - 30.01.2021

- Mener at varselet om planoppstart er vanskelig å forstå.
- Høyhusene som er planlagt for tilbygg til rådhuset og til Farmandstredet står ikke i stil med Tønsberg som by. Byens varierte bebyggelse fra ulike tidsperioder er en kvalitet, og den varslede bebyggelsen vil legitimere stadig større høyder i området.

Hannemor Skøyen Grue - 10.02.2021

- Viser til ulike byggesaker i Tønsberg, med heldige og uheldige utfall.
- Mener generelt at det nå er nok med altfor høye kasser i Tønsberg.
- Reguleringsplanen må forholde seg til høyder og utforming i det historiske bygningsmiljøet, legge til rette for et torg og ivareta bokvalitet.
- Stoltenbergs gate 6 bør bevares.

Stiftelsen Gamle Tønsberg - 11.02.2021

- Farmandstredet respekterer den tradisjonelle byggehøyden som preger byen. Den planlagte utvidelsen av rådhuset og tilbygget til Farmandstredet vil få 10 og 8 etasjer, og bli signalbygg som legitimerer slike byggehøyder i framtiden.
- Utformingen har ingen referanser i utforming og byggestil fra omkringliggende, eldre bebyggelse.

Beboere og representanter for beboere i Farmand Terrasse Borettslag: Tove Elisabeth Nordahl (16.01.2021), Solveig Mo (25.01.2021), Harald Broch (27.01.2021), Ingeborg Bøe (27.01.2021), Tenden Advokatfirma (28.01.2021), Arne Hegg (28.01.2021), Nora Marie Hunstad (28.01.2021), Lene Maria Ulgenes (28.01.2021) og Bjørn Ivar Ulgenes (11.02.2021)

- Flere av beboerne mener at planinitiativet ikke inneholder tilstrekkelig dokumentasjon og analyse av konsekvensene for boligene i borettslaget.
- Beboerne mener at tilbygget vil forringe lysforhold og utsikt, og gi økt innsyn til flere av boligene. Boligkvalitetene vil derfor bli redusert.
- Det er bekymring for setningsskader på eksisterende bygning.
- Enkelte gir uttrykk for at Stoltenbergs gate 6 bør bevares.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg i saken.

8. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen – med utfyllende beskrivelser av planprosessen, merknader til planoppstart og virkningene av planforslaget - ligger vedlagt saken.

9. Kommunedirektørens vurderinger

9.1 Vurderingstema

Utvalget skal i denne saken ta stilling til om planforslaget skal fremmes ved at det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11.

Ved denne vurderingen har utvalget et stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Utvalget kan legge vekt på alle forhold som gjelder *bruk og vern av arealressurser i kommunen*, jf. formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer, faktiske forhold i planområdet og kommunens praksis i tilsvarende saker.

Ved første gangs behandling av saken kan utvalget ikke gjøre vesentlige endringer i det private planforslaget. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, kan kommunestyret ved sluttbehandlingen gjøre endringer som ikke har vesentlig betydning for arealbruken, som alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg om og som er tilstrekkelig belyste gjennom saksbehandlingen.

Det er viktig å være oppmerksom på at overordnede arealplaner og gjeldende reguleringsplaner ikke har direkte rettsvirkning for reguleringsarbeidet, og at det er anledning til å regulere løsninger i strid med slike planer. Særlig kommuneplanen vil likevel legge viktige føringer som normalt bør ivaretas også i nye reguleringsplaner. Relevant arealbruk i gjeldende planer vil bli vurdert konkret i tilknytning til de ulike fagområdene nedenfor.

9.2 Planprosess og dokumentasjon

Enkelte naboer har bemerket at varsel om planoppstart ikke inneholdt nøyaktige nok illustrasjoner og opplysninger til å vurdere konsekvensene av planarbeidet. Det er imidlertid plan- og bygningslovens system at arealbruken presiseres i løpet av prosessen, og at den viktigste medvirkningen først skjer ved høring og offentlig ettersyn. Forskrift om behandling av private planforslag forutsetter derfor bare at varslingen skal gjøre planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Planinitiativet skal legge premissene og redegjøre for planarbeidet - blant annet om byggehøyder og tilpasning til omgivelsene - men initiativet vil normalt ikke kunne vise ferdig prosjekterte bygninger og uteområder.

Etter kommunedirektørens vurdering oppfylte både varslingen og planinitiativet disse kravene. Planinitiativet viste relativt nøyaktig plassering, og det inneholdt volumskisser av tilbygget med inntil åtte etasjer. Kommunedirektøren mener at dette ga de berørte boligeierne et tilfredsstillende grunnlag for å vurdere konsekvensene av planarbeidet i en tidlig fase, og til å komme med innspill til utarbeidelse av planforslaget og første gangs behandling i kommunen. Innspillene har delvis blitt imøtekommet, ved at tilbygget er redusert til seks etasjer.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at illustrasjonene er vist med én meter lavere gesims enn det som foreslås tillatt, og tilbygget er trappet ned mot eksisterende bygning, uten at dette er sikret i planforslaget. Disse avvikene mellom de rettslige rammene og illustrasjonene i planforslaget er uheldig, både for utvalgets beslutningsgrunnlag og medvirkningsprosessen videre. Kommunedirektøren mener likevel at dette kan løses ved at avvikene omtales i nødvendig utstrekning her i saksframlegget, ved at illustrasjonene revideres før høring og offentlig ettersyn, og ved at de formelle plandokumentene endres før reguleringsplanen sluttbehandles. Alternativt at bestemmelser og plankart justeres i samsvar med illustrasjonene.

9.3 Overordnede arealbrukshensyn

Kommuneplanens samfunns- og arealdel forutsetter at all arealplanlegging bidrar til å videreutvikle senterstrukturen i kommunen, jf. § 43 i kommuneplanbestemmelsene. Det er en målsetting å styrke Tønsberg by som kommune- og regionscenter, ved å fortette med boliger, detaljhandel og besøks- og arbeidsintensive arbeidsplasser i sentrum.

Planforslaget åpner for forretning, kontor og tjenesteyting. Disse arealformålene underbygger målsettingen i kommuneplanen om å styrke Tønsberg sentrum. Som fylkeskommunen peker på, kan

det kanskje oppnås ytterligere ressursgevinst ved å prioritere arealformål som gir best mulig utnyttelse av beliggenheten nær busstasjonen og togstasjonen (såkalt knutepunktutvikling). Det er sannsynlig at en større andel kontorarealer vil gi en slik gevinst. Et sikkert grunnlag for dette vil imidlertid kreve en mer nøyaktig analyse av transportbehov, transportmønster og transportløsninger.

Arealformålene vil forsterke overvekten av forretningsarealer i tilknytning til kjøpesenteret og i øvre bydel. Planforslaget må her ses i sammenheng med planene for utvidelse av kjøpesenteret også mot sør (Stoltenbergs gate 3A og 3B). Det foreligger imidlertid ikke noe sikkert grunnlag for å slå fast at en utvidelse av kjøpesenteret vil ha uheldige konsekvenser for handelsvirksomheten i sentrum ellers. Utvidelsene kan føre til at flere bruker øvre del av sentrum på bekostning av nedre bydel, men utvidelsen kan også føre til at flere bruker sentrum generelt. Her er kjøpesenterets sentrale plassering en viktig faktor.

Som konsekvens av planforslaget vil store deler av torget innenfor reguleringsplan for "Tønsberg rådhus og NAV-senter" (heretter rådhusomtata) utgå.

9.4 Bebyggelse

Byggehøyde

Bygget er oppdelt og kan leses som to volumer der den høyeste delen er lagt mot Stoltenbergsgate. Byggehøyden er satt til k+ 36.60 og k+ 29.60 og tilsvarer henholdsvis 6 - og 4 etasjer. Planlagt bygg trekkes noe tilbake og kobles til eksisterende bebyggelse gjennom et mellombygg. Byggehøyden på mellombygget er satt til k+26.10 og tilsvarer byggehøyden for denne delen av kjøpesenteret.

Bebyggelsen vil ikke ligge i viktige siktlinjer fra sentrale offentlige steder til Slottsfjellet, Haugar, Jarlsberg hovedgård eller andre historiske landemerker i Tønsberg. Med seks etasjer, mener kommunedirektøren at den ikke vil berøre bysilhuetten, landskapstrekkene som kjennetegner middelalderbyen eller andre karakteristiske sider ved bylandskapet.

I planforslaget er gangbrua forslått utvidet i bredden med 10 meter og det åpnes for bru i to etasjer. Det er ikke angitt kotehøyde. Fra Stoltenbergs gate i sør er det i dag sikt til Slottsfjellet, særlig når det ikke er løv på trærne. En gangbru i to etasjer vil redusere denne sikten noe. Det foreligger ingen illustrasjoner hvilke virkning gangbrua får for opplevelsen av Slottsfjellet fra Stoltenbergs gate. Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides relevante illustrasjoner som belyser konsekvensene siktlinjer ved utbygging av gangbru i det omfang som planforslaget åpner for, før høring og offentlig ettersyn.

Foruten noe redusert sikt fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet, har planforslaget begrenset fjernvirkning.

Byggegrenser

Byggegrense i plankart er sikret gjennom formålsgrense. Inntrukket første etasje mot gateplan sikres gjennom et bestemmelsesområde. Kommunedirektøren har ingen merknader til foreslått byggegrenser foruten byggegrense mot Seebergs gate. Her går fasadelivet ut over fortauet og utenfor eksisterende fasadeliv på kjøpesenteret. Kommunedirektøren mener planforslaget ikke bør innskrenke rommet mellom kvartalene med utkragingen og anbefaler at dette vurderes nærmere fram mot sluttbehandling.

Estetikk – tilpasning/ bebyggelsesstruktur /typologi/kulturmiljø

Kravene i kommuneplanen til arkitektur, stedstilpasning og kulturminnevern forutsetter at bebyggelsen utformes med gode visuelle kvaliteter - med en egen identitet som uttrykker bygningenes funksjoner og oppføringstidspunkt - men med respekt for den historiske byggeskikken i nærområdet, Tønsberg sentrum og Tønsberg generelt.

Kommunedirektøren mener at planforslaget viser en god balanse av tids- og stedstypisk arkitektur. Tilbygget er illustrert med et forholdsvis enkelt formspråk, med repeterende elementer og teglsteinskledning som gir bygningen tyngde. En åpen sokkeletasje, fasadesprang, relieffer og ulike murverk gir variasjon og helhet. Både formen, materialene og fargene knytter tilbygget til eldre deler av Farmandstredet, det eksisterende rådhuset og tilsvarende referanser i sentrum. Kommunedirektøren anser at illustrert bygg har gode arkitektoniske kvaliteter og at dette er sikret i planforslaget.

Kommunedirektøren har imidlertid enkelte bemerkninger til illustrert materialvalg og "støttepillar". Dette er i og for seg ikke noe som er hjemlet i bestemmelsene, men er viktig elementer for hvordan man opplever bygget fra bakkeplan og rommet som dannes mellom nytt bygg og framtidig regulert bygg innenfor rådhusomtå. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren nærmere vurdering av bestemmelsene for visuell utforming fram mot sluttbehandling.

Planforslaget forutsetter at trebygningen i Stoltenbergs gate 6 rives. Kommunedirektøren er ikke kjent med at bygningen har en spesiell historisk eller arkitektonisk verneverdi, men den kan likevel ha en viss lokal verdi som en relativt typisk representant for våningshus eller bygårder oppført i sveitserstil på begynnelsen av 1900-tallet. Selve bygningen har opprinnelige kvaliteter, med unntak av nye, store forretningsvinduer i første etasje. Verneverdien er imidlertid redusert ved at bygningen er løsrevet fra det opprinnelige bygningsmiljøet. Fylkeskommunen peker på at dette kan delvis repareres ved en historiefortellende og nyskapende integrering i dagens omgivelser. Kommunedirektøren ser at dette er en mulighet, men mener nevnte løsrivelse, nærhet til eksisterende (kjøpesenter) - og framtidige bygg på rådhusomtå som er i en helt annen skala gjør at bygget ikke vil få den verdien som det isolert sett kan ha. Kommunedirektøren mener derfor at gevinsten ved å bevare bygningen er lavere enn verdien av å tilrettelegge for høyere utnyttelse i bysentrum.

9.5 Kvaliteter ved eksisterende boliger

Ved fortetting i sentrum må det også forventes at enkelte kvaliteter ved eksisterende boliger kan bli redusert, særlig som følge av nytt bygningsvolum som påvirker utsikt, solforhold og innsyn. Som regel bør det likevel sikres at eksisterende boliger får tilsvarende kvaliteter som nye boliger, eller i det minste alminnelige kvaliteter for boliger i sentrum. For vurdering av utsikt og sol legger kommunedirektøren til grunn regulert situasjon med rådhus i 10 etasjer.

Tilbygget vil først og fremst berøre de sørvestvendte boligene som ligger i femte og sjette etasje i Jens Müllers gate 3. Disse boligene er ikke gjennomgående, og har i dag god utsikt over bylandskapet og Slottsfjellet. Det planlagte tilbygget vil dekke det vesentligste av denne utsikten. I denne sammenheng er det imidlertid verdt å nevne at disse boligene også vil miste sin utsikt dersom det regulerte bygget på rådhusomtå i 10 etasjer blir realisert. I begge tilfellene vil boligene ha relativt normale sikt kvaliteter for sentrumsområder.



Illustrasjon sett fra Jens Müllers gate 3. Øverst til venstre viser eksisterende situasjon der leilighetene i Farmand Terrasse får uhindret utsikt til Slottsfjell. Øverst til høyre viser at regulert bygg i 10 etasjer vil forringe nesten all utsikt mot Slottsfjell. Nederst til venstre viser Farmandsporten (4+6 etasjer) vil forringe deler av utsikten, men vil kunne se mer av omgivelsene, samt få mer sollys. Nederst til høyre viser utsikt med begge bygg.

Selv om tilbygget trappes ned og det dannes et gårdsrom mellom bygningsdelene, vil det bli liten avstand mellom ny bebyggelse og de eksisterende boligene. Med tanke på at planforslaget ikke åpner opp for boligformål anser kommunedirektøren at det er mindre problematikk knyttet til innsyn.

I dag har leilighetene i Farmand Terrasse ca. 7 timer med sol ved vårjevndøgn (20. mars) og ca. 10 timer med sol ved sommersolverv (21.juni).

Ved bygging av nytt rådhus vil leilighetene i Farmand Terrasse ca. 6-7 timer med sol ved vårjevndøgn og ca. 6 timer med sol ved sommersolverv.

I planbeskrivelsen oppsummering av sol står det:

I vedlagt sol- og skyggeanalyse kan man se at ved sammenstilling av juni-simuleringen i 'scenario 2 (kun rådhus)', med tilsvarende bilde i 'scenario 3 (rådhus og Farmandsporten)', vil oppføringen av Farmandsporten ha begrenset utslag på solforholdene for Farmand Terrasse da det registreres rundt 6 timer med sol i begge simuleringene (ved sommersolverv). Det er ved jevndøgn at eksisterende leiligheter vil oppleve den største forringelsen av sollys på grunn av ny utbygging (Farmandsporten), der de vil miste ca. 2-3 timer sammenlignet med hva de får i dag (ca. 7 timer).

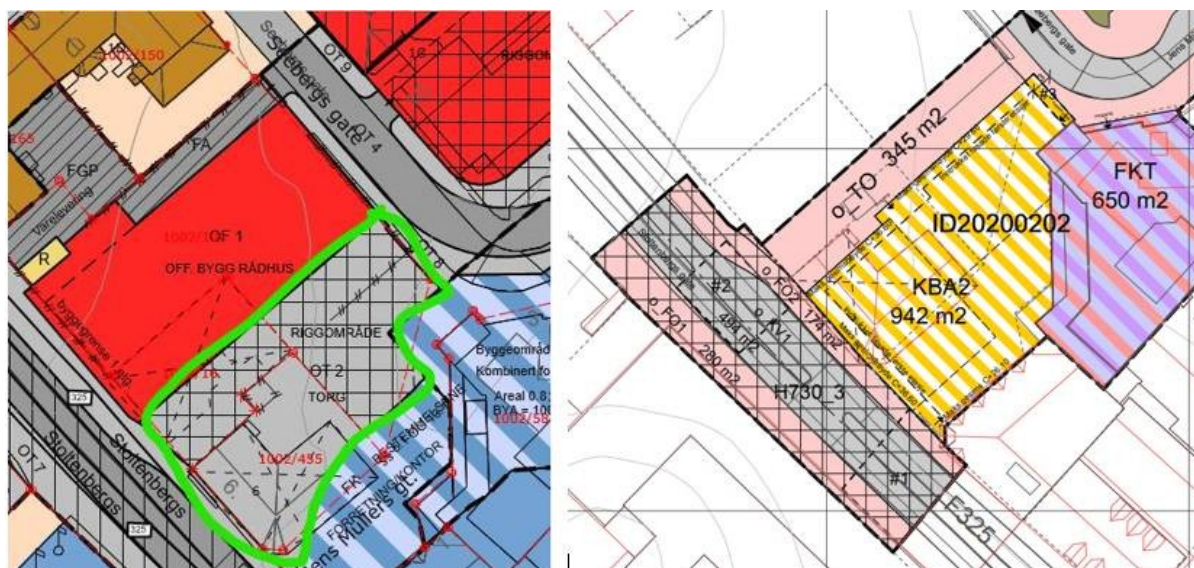
Kommuneplanens areadel har følgende anbefaling for sol: Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn. Oppsummeringen i planbeskrivelsen angir at planforslaget for Farmandsporten ikke vil påvirke solforholdene ved sommersolverv, men planforslaget vil redusere antall timer med sol ved vårjevndøgn til 4-5 timer. Totalt sett vil antall soltimer reduseres vesentlig ved bygging av rådhus og Farmandsporten, men vil fortsatt være

innenfor de anbefalinger som ligger inne kommuneplanens arealdel for vurdering av sol. Kommunedirektøren mener derfor ulempen ikke er mer enn det som må forventes ved fortetting i sentrum.

9.6 Kvaliteter på nytt torg

Torget ved rådhuset er ikke framhevet i byromsstrategien, men det tar likevel del i kommunens generelle målsetting om å tilby byrom med gode kvaliteter for opphold, aktivitet og rekreasjon. Nye og bedre byrom er en nødvendig forutsetning ved fortetting, som gir flere mennesker i byen, samtidig som det blir mindre utearealer på private arealer.

Enkelte særlige hensyn gjør seg dessuten gjeldende ved det (framtidige) rådhuset. Rådhus er tradisjonelt tilknyttet en større plass, som både gir rom til offentlige funksjoner og visuelt understreker kommunens funksjon i lokalsamfunnet. Dette er ivarettatt i gjeldende reguleringsplan, som setter av et større areal til torg mellom rådhuset og Farmandstredet. Arealet som er vist i planforslaget vil ikke kunne få tilsvarende kvaliteter, ettersom bredden på arealet er foreslått begrenset til kun 8 meter.



Bildet til venstre viser utsnitt fra gjeldende plan "Tønsberg rådhus og NAV-senter". Grønn linje markerer torg. Bildet til høyre viser utsnitt av planforslaget.

Torget er angitt som o_TO.

Torget i planforslaget vil utgjøre en sentral forbindelse fra øvre til nedre bydel, både for gående og syklende, og det blir også et viktig tilkomstområde for kjøpesenteret. Arealet skal dessuten inneholde overvannstiltak, sykkelparkering, trapper og andre nødvendige gatefunksjoner. Samlet gir dette lite rom for torgfunksjoner. Videre vil torget avgrenses av høye bygninger.

Selv om byrommet mellom byggene er illustrert med gode kvaliteter på de tilgjengelige arealene, og det er sikret ytterligere detaljprosjektering og gjennomføring i byggefasen, mener kommunedirektøren at rommet ikke vil kunne fungere tilfredsstillende som offentlig torg. Rommet vil både oppleves og faktisk være trangt, med potensiell konflikt mellom flere brukere. Arealene vil få dårlige solforhold og påvirkes av mye støy fra veitrafikken i Stoltenbergs gate. Etter kommunedirektørens vurdering vil området gi en funksjonell tilkomst til bygningene og være en viktig forbindelse, men det vil ha relativt liten verdi for opphold, aktiviteter og offentlige funksjoner i tilknytning til rådhuset.

Planforslaget forutsetter kjøp av kommunal grunn. Per i dag foreligger det ikke opsjonsavtale for oppkjøp av kommunal grunn, men i utvalg for finans, plan og næring den 07.09.2015, sak 100/15 ble det gitt fullmakt til rådmannen til å fremforhandle og inngå avtale om salg av forespurt areal. Virksomhet eiendomsutvikling (EUT) er i dialog med forslagsstiller/utbygger om en opsjonsavtale med bakgrunn i nevnte vedtak.

Per i dag er det ingen konkrete planer for bygging av nytt rådhus. Dersom kjøpesenteret utvides jf. planforslaget, vil det imidlertid altså være på bekostning av muligheten for å realisere torg/plass tilknyttet rådhuset, slik det var planlagt i gjeldende reguleringsplan. Når det er sagt så anser kommunedirektøren at torget i gjeldende plan heller ikke er optimal, der plasseringen bak rådhuset vil gjøre torget skyggefullt samtidig som den vil få den samme støyen som torget i planforslaget.

Kommunedirektøren har vært usikker på hvordan en skal vurdere dette punktet fordi planforslaget vil utelukke framtidig torg og/eller vanskeliggjøre framtidig utvikling av rådhuset med torg. Kommunedirektøren har imidlertid falt ned på at planforslagets torgløsning kan anbefales og begrunner dette med:

- Beliggenheten og formålene som foreslås underbygger målsettingen om å styrke Tønsberg by som kommune- og regionsenter.
- Planforslaget bygger på arealer som stort sett er grå
- Gjeldene plan for Tønsberg rådhus og nav er fra 2010 og det er svært usikkert om det faktisk vil bli bygget et rådhus på denne tomte.
- Torget i gjeldene plan har ikke en optimal beliggenhet med tanke på sol og støy.
- Ved behandling av planinitiativet ble torgfunksjonen til rådhuset problematisert. Kommunen stoppet imidlertid ikke planinitiativet selv om det var tydelig at torgfunksjonen vil utgå som konsekvens av hva som framgikk av planinitiativet.

9.7 Teknisk infrastruktur

Trafikkforhold (avkjørsel og ATP)

Området ligger midt i sentrum med kort vei til buss og tog. I planforslaget er det derfor ikke satt krav om parkeringsplasser for bil. Dette er i samsvar med retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen.

I planforslaget er det imidlertid åpnet opp for parkeringskjeller. Se kommunedirektørens vurdering under punktet "parkering".

Adkomst varelevering og renovasjon er foreslått via Seebergs gate. Se kommunedirektørens vurdering under punktet "Renovasjon og varelevering".

Parkering

Bilparkering

I kommuneplanens arealdel er det anbefalt maksimalt 0,5 plasser per 100 m² BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål og bestemmelsesområde #21. I disse områdene anbefaler kommuneplanen at det "legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus". Planforslaget åpner ikke opp for boliger, men bygget kan defineres som en publikumsbygning.

I planforslaget er det ikke satt krav om opparbeiding av parkeringsplasser til bil. Planforslaget legger imidlertid til rette for at det kan etableres parkering i kjeller, selv om det ikke er satt krav om opparbeiding. I planforslaget begrunnes dette med kost/nytte-faktorer og begrenset plass (til blant annet nedkjøringsrampe). Videre står det at parkeringskjelleren kun vil bli aktuell dersom det åpnes for delt parkeringsanlegg i tilknytning til det fremtidige offentlige bygget (rådhusomt).

Med tanke på planområdets sentrale plassering med nærhet til kollektivtilbud og begrenset areal for etablering av nedkjøringsramper, støtter kommunedirektøren at det ikke er stilt krav om etablering av biloppstillingsplasser og krav om opparbeiding av parkeringskjeller i planforslaget.

Sykkelparkering

I kommuneplanens areadel er det differensiert mellom arbeidsbygninger (kontor) og publikumsbygninger (forretning, tjenesteyting) og det anbefales henholdsvis 2 og 2,5 plasser pr. 100 m² BRA. I planforslaget er krav til sykkelparkering satt til 2 sykkelparkeringer per. 100 m² BRA. Foruten første etasje der det er krav om forretning, er det ikke angitt fordeling av de forskjellige formålene. Gitt blandingen av formål og planområdets begrensede omfang, anser kommunedirektøren at minstekravet er tilstrekkelig.

Kollektiv, gange og sykkel

Området ligger svært sentralt med kort vei til buss og tog.

Forbindelse og fotgjengerovergang

Som følge av planforslaget vil dagens gangforbindelse mellom kjøpesenteret/busstasjonen og Farmandstorget bli endret. Dette medfører at eksisterende plassering av fotgjengerovergangen over Stoltenberg gate bør justeres for å oppnå en bedre tilpasning.

Fotgjengerovergang reguleres normalt ikke gjennom reguleringsplan, da dette styres av annet regelverk. I planforslaget er det likevel innarbeidet et bestemmelsesområde som indikerer at fotgjengerovergangen skal flyttes, uten at eksakt plassering er angitt. Dersom fotgjengerovergangen ikke etableres som en naturlig forlengelse av nytt torg og gangpassasje, vurderes det som sannsynlig at mange fotgjengere vil velge korteste rute og dermed krysse vegen utenom fotgjengerfeltet. For å motvirke dette er det i bestemmelsene stilt krav om etablering av fysisk stengsel mot Stoltenbergs gate.

Kommunedirektøren er usikker på om plassering av fotgjengerfelt kan reguleres inn og sikres i plan. Plasseringen av fotgjengerfeltet er imidlertid et svært viktig grep for å sikre god trafiksikkerhet og ikke minst for å binde sammen nytt torg/passasje mellom rådhus/kjøpesenteret/busstasjon på den ene siden og Farmandstorget/inngang til kjøpesenter på andre siden, på en naturlig og funksjonell måte.

Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren at fotgjengerfeltet må flyttes slik at dette plasseres i forlengelsen av det nye torget/passasjen. I høringen blir det derfor viktig at mulighet for å endre plassering avklares med veieier og aktuelle myndigheter samt at nøyaktig plassering søkes sikret gjennom plan eller avtale.

Rett plassering av gangfeltet er avgjørende for plangrepet, og kommunedirektøren anbefaler at dette vurderes særskilt ved sluttbehandling.

Fortau

Fortauet mellom o_F03 og o_TO er målsatt til 3 meter i planforslaget. Kommuneadministrasjonen har tidligere anbefalt at dette utvides da dette området er svært trafikkert og er/og vil bli en viktig gangakse mellom rådhus/busstasjon/kjøpesenter og Farmandstorget. I dette området planlegges det også varemottak og renovasjon, noe som også kan gjøre det nødvendig med et mer raust areal. Kommunedirektøren anbefaler at bredden på fortauet vurderes nærmere fram mot sluttbehandling.

Gangbro

Planforslaget åpner opp for at gangbroen kan utvides til to etasjer og breddeutvides med 10 meter. Utvidelsen vil få en visuell konsekvens for gateløpet, og kanskje også for trafikkforhold. Kommunedirektøren anbefaler at dette belyses bedre fram mot sluttbehandling.

Renovasjon og varelevering

Kommuneplanen forutsetter at varemottak plasseres utenfor gang- og sykkelsoner, og de skal være i samsvar med relevante standarder for varelevering. Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafiksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

Kommunedirektøren mener den beste løsningen for varemottak og renovasjon er bruk av eksisterende anlegg tilknyttet kjøpesenteret. Kommunedirektøren ser imidlertid at det er nødvendig at planforslaget sikrer en akseptabel løsning innenfor planområdet dersom en ikke klarer å samlokalisere med det eksisterende kjøpesenteret.

Planforslaget foreslår at varemottak og renovasjon løses innendørs med tilkomst fra Seebergs gate. Leverandør og renovatør skal stå i parkeringslommen som er planlagt plassert i venstre side av Seebergs gate (se bilde). Renovatører kan hente avfallsbeholderne direkte ut fra avsatt rom i bygget, uten å måtte krysse veien, og uten at beholderne må stå utendørs. Bredden på gaten sikrer at personbiltrafikk kan passere ved varelevering og henting av avfall. Etter kommunedirektørens vurdering vil denne løsningen gi akseptabel fremkommelighet for personbiltrafikk og for myke trafikanter, samt sikre at avfallsdunkene ikke lagres i gaten.



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

9.8 Folkehelse

Trafikksikkerhet

Kommunedirektøren har to merknader til bredde på fortau og plassering av fotgjengerfelt over Stoltenbergs gate som kan påvirke trafikksikkerhet for myke trafikanter. Viser til kommunedirektørens vurdering under punktet "Kollektiv, gange og sykkel".

Universell utforming

Universell utforming av bygg og uteareal er sikret gjennom byggt teknisk forskrift. I planforslagets rekkefølgebestemmelser er det stilt krav om redegjørelse for universell utforming ved utarbeiding av utomhusplanen.

Kommunedirektøren anser universell utforming er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Forurensning

Jf. planbeskrivelsen er det ikke mistanke om forurensning i grunnen. I bestemmelsene er det imidlertid lagt inn krav om å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen innenfor planområdet. Dersom det oppdages forurenset grunn skal dette håndteres etter forurensningsforskriften. Kommunedirektøren anser at grunnforurensning er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Støy/ støv/ lukt/ luftforurensning

I henhold til støykartet (utarbeidet av Asplan Viak for Tønsberg kommune), ligger deler av planområdet innenfor både rød- og gul støysone. Luftsonekartet (Data fra Fagbrukertjenesten for luftkvalitet) viser at planområdet ligger innenfor gul sone. Planforslaget legger ikke til rette for bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål og det er dermed ikke krav om tiltak i plan.

9.9 Naturfare

Grunnforhold

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

Kommunedirektøren anser at områdestabilitet er tilfredsstillende ivarettatt i planforslaget.

Flomfare

Planområdet ligger ikke i aktsomhetssone for flom eller stormflo. Kommunedirektøren anser at flomfare er tilfredsstillende belyst.

Skredfare

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for ras- og skredfare. Kommunedirektøren anser at skredfare er tilfredsstillende belyst.

9.10 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet er ikke brukt til lek, rekreasjon eller andre spesifikke formål for barn og unge i dag og planforslaget vil ikke ha negativ konsekvens for barn- og unge.

9.11 Miljø, natur og klima

Naturmangfold, - vurderinger etter nml. §§ 8-12.

Alle offentlige beslutninger skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Dvs. krav til kunnskapsgrunnlag, et føre var prinsipp dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, vurdering av den samlede belastningen av økosystemet, at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og bruk av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Planområdet er ligger i sentrum og hele planområdet er bebygd. Kommunedirektøren vurderer at planområdet ikke innehar naturverdier og at det derfor ikke vil forsvinne natur ved en eventuell utbygging innenfor området.

Konsekvenser for klima og klimatilpasning

Planforslaget fremmer grønn mobilitet og lave klimagassutslipp ved å bidra til kompakt by- og stedsutvikling.

For biler er det foreslått parkeringskrav i samsvar med kommuneplanen. Forslaget oppfyller kravet for sykler.

I samsvar med kommuneplanen er det stilt krav om tilrettelegging for tilknytning til fjernvarme, og både kommuneplanen og byggteknisk forskrifter krever at det utarbeides klimaregnskap for bygningene. Byggteknisk forskrift stiller også tekniske krav til energiløsninger, som i stor grad er uttømmende. Det er begrensede muligheter for å stille strengere, lokale krav, for eksempel om solceller eller andre energikilder, energieffektive byggematerialer eller fossilfri byggeplass. Planforslaget gir ikke uttrykk for en klimaambisjon ut over disse minstekravene.

Klimatilpasning er sikret gjennom kravene til overvannshåndtering. Kommuneplanen og kommunens overvannsveileder bygger på prinsipper om lokal, åpen og naturbasert overvannshåndtering. Dette skal løses med en kombinasjon av fordøyning på grønne tak, blå-grønne løsninger på torget og noe påslipp til kommunalt ledningsnett. Det er utarbeidet kommunalteknisk plan for planforslaget. Denne viser hvordan vei, vann, avløp, overvann og renovasjon løses innenfor planområdet og i sammenheng med overordnet hovedsystem. Planen er godkjent av kommunalteknikk og skal legges

til grunn for mer detaljerte løsninger som skal framkomme i vann-, avløps- og overvannsplanen (VAO-planen) som skal leveres til byggesaken.

9.12 Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget åpner for forretning, kontor og tjenesteyting. Disse arealformålene underbygger målsettingen i kommuneplanen om å styrke Tønsberg sentrum. Planforslaget vil medføre flere arbeidsplasser i sentrum.

9.13 Tønsbergtrappa

Verktøyet "Tønsbergtrappa" ble introdusert i forslaget til handlingsprogram 2025-2028. Verktøyet skal blant annet synliggjøre hvordan utbyggingsmønster og stedsutvikling får konsekvenser for fremtidig tjenestebehov og utgifter. Planforslaget bygger opp om bysentrum og kan dermed si bygger opp om Trinn 1 "Inkluderende lokalsamfunn"

9.14 Konsekvenser for FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er en plan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringer. Målene reflekterer dermed tre grunnleggende forutsetninger for en bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Dette er spesifisert i 17 mål og 169 delmål.

Arealbruken i planforslaget samsvarer med kommunens planer for bærekraftig senter- og stedsutvikling, og utbyggingen vil også ivareta minstekrav til klimagassutslipp og klimatilpasning. Utbyggingen vil ha ingen eller små negative konsekvenser for naturmangfold og naturmiljøet ellers. Nytt næringsareal bidrar til arbeidsplasser og økonomisk trygghet.

Planforslaget vil derfor ha en positiv effekt for de fleste av bærekraftsmålene.

9.15 Andre justeringsbehov

Kommunedirektøren ser at enkelte bestemmelser bør justeres før sluttbehandling. Blant annet viser bestemmelse til gjeldene reguleringsplan for enkelte av formålene innenfor planområdet. Denne med flere anbefales vurdert nærmere fram mot sluttbehandling.

10. Konklusjon

Planforslaget har flere positive kvaliteter. Arealbruken i planforslaget legger i hovedsak til rette for en kompakt byutvikling, i tråd med bærekraftsmålene i kommuneplanen, nasjonale føringer, FN-planer og andre overordnede styringsdokumenter. Planforslaget gir høy og formålstjenlig utnyttelse av et sentralt areal tett på knutepunktet.

Etter kommunedirektørens vurdering er tilbygget dessuten vist med en god balanse av tids- og stedstypisk arkitektur, som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse, og underordner seg de historiske by- og landskapstrekkene ved Tønsberg.

Planlagt torg er illustrert med gode kvaliteter på det arealet som er satt av og vil fungere som en funksjonell tilkomst til bygningene og være en viktig forbindelse. Kommunedirektøren vurderer imidlertid at torget vil ha begrenset verdi for opphold, aktiviteter og offentlige funksjoner i tilknytning til et eventuelt fremtidig rådhus. Selv om torget ikke blir et "rådhusorg" har kommunedirektøren falt ned på at planforslagets og torgløsning kan anbefales og begrunner dette med at planforslaget underbygger målsettingen om å styrke Tønsberg by som kommune- og regionsenter, gjeldene reguleringsplan er gammel med stor usikkerhet om rådhusplanen blir realisert. Som konsekvens av at torget utgår i gjeldene plan kan utvalget vurdere om detaljregulering av Tønsberg rådhus og NAV-senter bør oppheves i sin helhet.

Som følge av planforslaget vil uansett deler av reguleringsplaner for Tønsberg rådhus og Nav-senter (evt. i sin helhet) (planID 3905 61249) og Jernbanegaten 1 (planID 3905 61226) bli opphevet.

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, må illustrasjonene oppdateres slik at de viser maksimale høyder på bebyggelsen og gangbru. Her må også illustrasjon som viser fjernvirkning fra Stoltenbergs gate mot Slottsfjellet inngå.

Selv om kommunedirektøren anser at mye ved planforslaget er positivt er det fortsatt flere temaer/hensyn som er vurdert til ikke å være tilstrekkelig belyst/avklart/ivaretatt og som kommunedirektøren anbefaler blir vurdert nærmere fram mot sluttbehandling, herunder: :

- bestemmelser for visuell utforming
- byggegrense mot Seebergs gate
- bredde på fortau mot Seebergs gate
- kvaliteter på nytt torg
- plassering av fotgjengerfelt og utvidelse av gangbro over Stoltenbergs gate
- at plankartet og reguleringsbestemmelsene stiller presise, rettslige krav i samsvar med illustrasjoner, beskrivelser og andre presentasjoner i planforslaget

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget fremmes.

11. Økonomiske konsekvenser

Kommunale veier og offentlige vann- og avløpsanlegg som ligger inntil utbyggingstomta skal opparbeides av utbygger, men overtas og driftes av kommunen.

Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse av torget, men fordeling av opparbeidelseskostnadene må bestemmes i avtale/utbyggingsavtale.

12. Alternative løsninger

Som nevnt har utvalget et stort politisk handlingsrom ved vurderingen av om planforslaget skal fremmes eller ikke, og utvalget kan veie arealbrukshensynene på en annen måte enn kommunedirektøren, og dermed komme til et annet resultat.

Jf. kommunedirektørens vurdering under punkt "9.6 Kvaliteter på nytt torg" har kommunedirektøren vært usikker på hvordan en skal vurdere torgløsningen i planforslaget som vil utelukke framtidig torg og/eller vanskeliggjøre framtidig utvikling av rådhuset med torg. Dersom utvalget i større grad vektlegger mulighet for å realisere et større torg/plass jf. gjeldende reguleringsplan for Tønsberg rådhus, kan utvalget la være å fremme planforslaget. Utvalget kan også vektlegge andre ulemper ved planforslaget.

Et vedtak om å ikke fremme planforslaget formuleres slik:

Tønsberg kommune fremmer ikke forslag til reguleringsplan for Farmandsporten med planID 3905 20200202

I tråd med god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

13. Videre behandling

Dersom utvalget fremmer planforslaget, vil planforslaget bli kunngjort for offentlig ettersyn og sendt på høring til berørte parter og instanser. Etter høringsperioden vil kommunedirektøren forberede sluttbehandling. I sluttbehandlingen innstiller utvalget før endelig vedtak i kommunestyret. Dersom utvalget velger å ikke fremme planforslaget, stopper planprosessen opp. Et slikt avslag kan ikke påklages, men så lenge planforslaget er i tråd med kommuneplanen, kan det kreves at saken forelegges kommunestyret.

Torunn Årset
kommunalsjef

Elisabet Finne
virksomhetsleder