

Saksbehandler:
Emilie Lassen Bue, telefon:
By- og stedsutvikling

Områderegulering Knutepunkt Tønsberg planID 20250001 - varsel om oppstart og høring av planprogram

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	03.02.2025	PS	006/25
Ungdomsrådet	03.02.2025	PS	003/25
Utvalg for plan og bygg	07.02.2025	PS	002/25
Kommuneplanutvalget	10.02.2025	PS	002/25

Kommunedirektørens innstilling

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 07.02.2025

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

03.02.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt

KLIMA - 006/25 Vedtak:

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

03.02.2025 Ungdomsrådet:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UNG - 003/25 Vedtak:

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

07.02.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 002/25 Vedtak:

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

10.02.2025 Kommuneplanutvalget:

Møtebehandling:

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble enstemmig vedtatt.

KOMM - 002/25 Vedtak:

1. Tønsberg kommune varsler oppstart av Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001. Vedlagte forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Tønsberg kommune varsler oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Områderegulering Knutepunkt Tønsberg, PlanID 20250001.

Sammendrag:

Tønsberg kommune og Bane NOR eiendom har inngått samarbeid om å planlegge for utvikling av stasjonsområdet i Tønsberg – heretter kalt Knutepunkt Tønsberg. Plansamarbeidet har kommet på plass fordi Tønsberg stasjon er under oppgradering, for å imøtekomme nasjonale mål om økt togfrekvens mellom Tønsberg og Oslo. Når stasjon står ferdig i 2025, gis Bane NOR Eiendom mulighet til å utvikle det resterende stasjonsområdet med knutepunktfunksjoner. Dette betyr at denne grå, og svært sentrale delen av byen skal utvikles med høyere tetthet, nye funksjoner og ny offentlig infrastruktur. Dette planarbeidet legger slik føringer for noen av de mest sentrale og viktige byprosjektene i Tønsberg i årene som kommer, og kan bidra til å styre vår posisjon som regionby.

Planområdet som skal reguleres strekker seg fra Eckersbergs gate i nord til Halfdan Wilhelmssensgate i sør, dekker begge sider av jernbanesporene og avgrenses av Farmannsveien i vest, og Knapløkka/Frodøløkka i øst. Bane Nor eiendom og Tønsberg kommune er de største grunneierne innenfor planområdet. Gjennom nylig vedtatt arealdel er det satt krav om felles planlegging for stasjonsområdet. Det er valgt å utarbeide en områdereguleringsplan, fordi dette antas å være det mest fleksible planverktøyet for et så stor og komplekst området som skal utvikles over mange år. Det er gjennom Kommunal planstrategi 2024-27 vedtatt at kommunen skal prioritere områderegulering av stasjonen som planoppgave i denne kommunestyreperioden. Gjennom denne saken er det ønskelig å varsle planoppstart, sende forslag til planprogram på høring og varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Tønsberg kommune er både grunneier på deler av planområdet, planeier og planmyndighet. Dette gir oss en unik mulighet til å sette føringer som sikrer at utviklingen bidrar til å nå våre ambisiøse mål om bærekraft, attraktivitet og kvalitet.

Vedlagt forslag til planprogram redegjør for rammer for det videre planarbeidet; formål, føringer, medvirkning og utredninger. I tillegg til det lovpålagte innholdet, inngår også forslag til et hovedgrep for utviklingen av området. Ved å fastsette et hovedgrep tidlig i planprosessen, håper kommunen at videre planprosess blir mer forutsigbar for partene, berørte myndigheter og andre interessent.

Det innledende og videre planarbeidet skjer i tett samarbeid med Bane Nor eiendom. Partene er enige om å finne helhetlige løsninger for området, uavhengig av eiendomsgrenser. Gjennom det videre planarbeidet blir det viktig at partene kommer frem til og inngår nødvendige avtaler som sikrer utvikling i henhold til vedtatt planverk. Videre samarbeid med Vestfold fylkeskommune og Bypakke Tønsberg-regionen om planlegging og opparbeidelse av bussterminal, vei- og gategrunn er også avgjørende for at utviklingen skal lykkes.

Kommunedirektøren anser at viktige nasjonale, regionale og kommunale føringer for by- og samfunnsutvikling er godt ivaretatt i vedlagt forslag til planprogram, og anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, og at planoppstart varsles.

Bakgrunn for saken:

Tønsberg stasjon er del av Intercity på Vestfoldbanen. Det er vedtatt at togfrekvensen mellom Oslo og Tønsberg skal øke fra en til fire avganger i timen, og det har derfor vært behov for å øke kapasiteten på togstasjonen med flere spor og plattformer. Tiltak på stasjon ble igangsatt i 2023 og er forventet ferdigstilt i 2025.

Når Tønsberg stasjon står ferdig i 2025, gis Bane NOR Eiendom mulighet til å utvikle det resterende stasjonsområdet med knutepunktfunksjoner. Dette forutsetter at området reguleres. I kommuneplanens arealdel er det satt krav om felles planlegging for hele Stasjonsområdet (§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet). Samme bestemmelse åpner samtidig opp for at dette kravet kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen. Bane NOR Eiendom og Tønsberg

kommune er de største grunneierne innenfor stasjonsområdet. Bane NOR Eiendom tok derfor kontakt med Tønsberg kommune våren 2023, for å ytre ønske om å utarbeide et felles mulighetsstudie.

Bane NOR Eiendom og Tønsberg kommune gjennomførte høsten 2023 et parallelloppdrag hvor tre arkitektteam ble inviterte til å utarbeide mulighetsstudier for stasjonsområdet. Tre arkitektteam ledet av Add, DARK og DRMA leverte mulighetsstudier for planområdet. Rammer for oppgaven, underlag og leveransene finnes her: [Mulighetsstudie Tønsberg stasjonsområde \(arcgis.com\)](https://arcgis.com). Tønsberg kommune, BaneNOR Eiendom og deres konsulenter evaluerte mulighetsstudiene våren 2024 og konkluderte med at det ikke kunne kåres en vinner, fordi ingen av arkitektteamene lyktes med å finne et hovedgrep som i tilstrekkelig grad svarte på gitte føringer.

Etter endt evaluering har Tønsberg kommune og BaneNOR Eiendom med deres konsulentteam jobbet videre med å finne et hovedgrep for området, som skal legge føringer for det videre planarbeidet. Det anbefalte hovedgrepet inngår i vedlagt forslag til planprogram.

Faktagrunnlag:

Formålet med planarbeidet

Tønsberg kommune har igangsatt arbeid med en områdereguleringsplan for stasjonsområdet. Planarbeidet gjennomføres i samarbeid med Bane NOR Eiendom AS, som er den største grunneieren innenfor planområdet. Et viktig premiss for planarbeidet er å finne helhetlige løsninger for området, uavhengig av eiendomsgrenser.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at stasjonsområdet utvikles med knutepunktfunksjoner og urbane kvaliteter som bidrar til å styrke Tønsberg by som kommune- og regionscenter og at flere velger kollektivtransport, sykkel og gange på hele eller deler av sin reise (jfr. nullvekstmålet). Jernbaneinteresser i området er avklart gjennom nylig vedtatt regulering av Tønsberg stasjon (planID 20200199).

Valg av plantype

Det er ønskelig å utarbeide områdereguleringsplan for Stasjonsområdet, ettersom området er stort og Bane NOR Eiendom har ytret ønske om trinnvis utvikling. En områdereguleringsplan er i så måte et fleksibelt planverktøy, fordi utviklingsmodne delområder kan detaljeres i en slik grad at de kan gå direkte til byggesøknad uten detaljregulering, og øvrige delområder kan reguleres med mer overordnede føringer og detaljreguleres når de er modne for utvikling. Dette gir mulighet for å sikre et helhetlig grep for området og større forutsigbarhet for grunneier og andre berørte parter, samtidig som ønske om trinnvis utvikling ivaretas.

En områdereguleringsplan eies og fremmes av kommunen, i motsetning til de fleste detaljreguleringer som utarbeides og fremmes av private forslagsstillere. Det er gjennom Kommunal planstrategi 2024-27 vedtatt at kommunen skal prioritere områderegulering av stasjonen som planoppgave i denne kommunestyreperioden.

Varsel om planoppstart, planavgrensning og forslag til planprogram

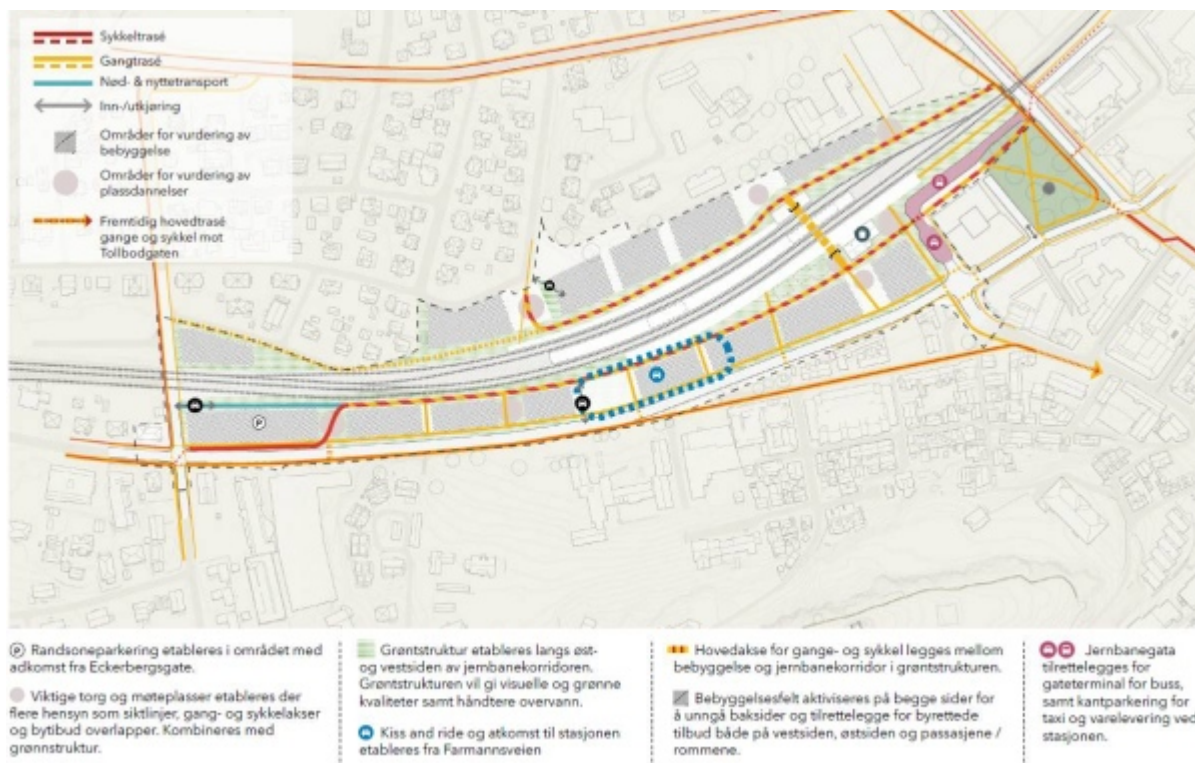
Tønsberg kommune ønsker nå å varsle oppstart av områderegulering av Knutepunkt Tønsberg. Som ledd i varsling av planoppstart er det utarbeidet **forslag til planprogram**, fordi det er vurdert at reguleringsplanen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn og utløser krav om konsekvensutredning (Plan- og bygningsloven (pbl) § 4.1). Planprogrammet ligger som vedlegg til denne saken, og viser foreslått planavgrensning (s.8). Den anbefalte planavgrensningen inkluderer eiendommer på stasjonsområdet, samt tilgrensende fylkeskommunal infrastruktur. Det er for kryssene langs Farmannsveien/Grev Wedels gate innlemmet noe ekstra areal, for å kunne vurdere og eventuelt planlegge for ny kryssutforming.

Planprogrammet beskriver formålet og viktige føringer for planarbeidet, videre planprosess med frister og opplegget for medvirkning, samt hvilke utredninger som er anbefalt gjennomført. I tillegg inneholder planprogrammet et kapittel om mål og et anbefalt hovedgrep for planområdet.

Kommuneplanutvalget vedtar planoppstart og om forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Etter dette vurderes alle innspill, og planprogrammet justeres før det kan fastsettes av kommunestyret sommer/høst 2025.

Anbefalt hovedgrep

Planprogrammet som legges frem til politisk behandling inneholder hovedmål, delmål og virkemidler for utvikling av området, samt et anbefalt hovedgrep for området satt sammen av fysiske prinsipper for mobilitet, - blågrønnstruktur og - bebyggelsesstruktur. Hovedgrepet skal gi rammer og retning for videre planarbeid, og er ansett som særlig viktig å få fastsatt tidlig i planprosessen fordi planområdet er lang og smal, ligger tett på viktige kulturmiljøer og skal håndtere nasjonal og regional viktig samferdselsinfrastruktur. Det anbefalte hovedgrepet er utarbeidet gjennom dialog med regionale myndigheter og andre interessenter.



Medvirkning

Medvirkning er en sentral del av planprosessen og skal sikre at innbyggere, interessegrupper, næringsliv og offentlige myndigheter får mulighet til å gi innspill på utformingen av planen. Det har allerede vært gjennomført flere medvirkningsaktiviteter i dette arbeidet, for å kunne komme frem til et anbefalt hovedgrep i planprogrammet:

- **Samarbeid med offentlige myndigheter:** Vestfold fylkeskommune, Statsforvalteren og Riksantikvaren ble invitert til workshop i forbindelse med utarbeidelse av *program for parallelløppdrag*. Det har vært gjennomført flere dialogmøter med seksjon for Samferdsel og Kulturarv i fylkeskommunen for å komme frem til anbefalt hovedgrep og utredningsprogram.

Det er avholdt interne møter i kommunen og Bane NOR (Planforvaltning og Utbygging) for å kvalitetssikre og forankre det anbefalte hovedgrepet.

- **Medvirkning for innbyggere og interessegrupper:** Åpent informasjonsmøte i Slottsfjellsmuseet ved oppstart av parallelløppdraget høst 2023. Fysisk og digital utstilling

med medvirkning desember 2023, det kom til sammen 30 innspill gjennom medvirkningsprosessen.

- **Grunneierdialog:** Tønsberg kommunen har avholdt informasjons- og dialogmøte med privat grunneier innenfor planområdet.

Kommunen vil i høringsperioden av planprogrammet avholde åpent informasjonsmøte, hvor plandokumentene presenteres og hvor det vil være mulighet til å stille spørsmål om planarbeidet og planens innhold. Det kan også være aktuelt å etablere et åpent plankontor i deler av høringsperioden.

Det vil også i det videre planarbeidet være søkelys på bred medvirkning, dette er beskrevet nærmere i planprogrammets kap. 5. Aktuelle temaer er tilpasse og styrke eksisterende kulturmiljø og landskapsrom, bygningsarkitektur og utforming av offentlige rom som torg, møteplasser og venteareal for buss og tog. Medvirkningsprogrammet for den videre planprosessen skal detaljeres som del av det videre planarbeidet.

Utredningsprogram

Planprogrammet inneholder et utredningsprogram (kap. 6) som beskriver de viktigste temaene som skal utredes og hvilke metoder som skal benyttes i det videre planarbeidet.

Varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale

Parallelt med planarbeidet vil det være aktuelt å starte forhandlinger om en utbyggingsavtale som skal fordele ansvar og kostnader for tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak, samt krav til kvalitet i tiltakene.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven: Kapittel 4 Generelle utredningskrav, kapittel 12 Reguleringsplan og kapittel 17 Utbyggingsavtaler

Forholdet til kommuneplanen:

Arealstrategien i Kommuneplanens samfunnsdel (2021-33):

Tønsberg by med tilliggende sentrumsområder skal dyrkes som både kommune- og regionscenter. Det er av stor verdi for hele Tønsberg-regionen at byen Tønsberg har en høy attraksjons- og tiltrekningskraft. Dette skal skje gjennom:

- et stort mangfold av tilbud innen handel, kultur, arbeidsplasser og tjenestetilbud.
- å sørge for god blanding av bolig og næringstilbud i og rundt bykjernen.
- å videreutvikle Tønsberg som et regionalt transportknutepunkt med god tilgjengelighet og sentral plassering av jernbane- og busstasjon – med enkel overgang til andre miljøvennlige transportmidler.
- å ta vare på byens identitet og det historiske sentrum.
- å sørge for nok parker, plasser og byrom av god kvalitet og varierte innhold.
- å prioritere etablering av promenade og rekreasjonsarealer langs Kanalen.
- at veksten vi planlegger bør skje ut fra bykjernen, og at utvikling av områdene rundt må skje i en takt som gjør at ikke bysentrum svekkes.

Kommuneplanens arealdel (2023-35):

- Spor- og stasjonsområdet er avsatt til baneformål
- Vest for spor- og stasjonsområdet er avsatt til samferdselsformål og kombinertformål næring og tjenesteyting
- Øst for spor- og stasjonsområdet er avsatt til kombinertformål bolig, næring og tjenesteyting

Det er videre satt krav om felles planlegging for hele Stasjonsområdet (§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet) (pkt. 1), samme bestemmelse åpner for at dette kravet kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen (pkt. 2). Pkt 2) anses å være innfridd gjennom utarbeidelse av mulighetsstudier og fastsettelse av et hovedgrep i dette planprogram.

Vurderinger:

Formålet med planprogrammet

Stasjonsområdet ligger svært sentralt plassert i sentrum, tett på eksisterende og planlagt samferdselsinfrastruktur og viktige kulturmiljøer. En utvikling og transformasjon av området med knutepunktfunksjoner og urbane kvaliteter er i henhold til kommunens arealstrategi, og Kommunedirektøren er svært tilfreds med at Bane NOR eiendom er gitt mulighet til å igangsette dette planarbeidet. Utvikling av området vil kunne bidra til å styrke Tønsberg sin posisjon som regionby, med høy arbeidsplasskonsentrasjon og mangfold av tjenestetilbud sentralt. Regulering av ny hovedakse for sykkel, gateterminal for buss og mobilitetshus med utvidet parkeringstilbud vil også bidra til å løse flere viktige transportutfordringer i sentrum i dag.

Videre er det svært positivt at Bane NOR Eiendom har tatt initiativ til et tett plansamarbeid med Tønsberg kommune som grunneier, utviklingsaktør og planmyndighet. I det innledende planarbeidet lagt til grunn at partene søker løsninger uavhengig av eiendomsgrenser. Kommunedirektøren mener denne tilnærmingen er viktig for å finne de best mulige plangrepene innenfor et langt, smalt område som også skal hensynta nasjonal og regional samferdselsinfrastruktur. Gjennom det videre planarbeidet blir det viktig at partene som grunneiere kommer sammen og fordeler planskapte verdier, og inngår nødvendige avtaler som sikrer utvikling og kvalitet i henhold til vedtatt planverk.

Valg av plantype

Tønsberg kommune har anbefalt områderegulering som plantype. Dette for å imøtekomme bestemmelse om felles planlegging for hele område i kommuneplanens arealdel, grunneierens ønske og behov for forutsigbarhet, samt trinnvis utvikling. En områdereguleringsplan er et fleksibelt planverktøy, fordi utviklingsmodne delområder kan detaljeres i en slik grad at de kan gå direkte til byggesøknad uten detaljregulering, og øvrige delområder kan reguleres med mer overordnede føringer og at det stilles krav til detaljregulering når disse er modne for utvikling. Dette gir mulighet for å sikre et helhetlig grep for området og større forutsigbarhet for grunneiere og andre berørte parter, samtidig som ønske om trinnvis utvikling ivaretas. Det er gjennom Kommunal planstrategi 2024-27 vedtatt at kommunen skal prioritere områderegulering av stasjonen som planoppgave i denne kommunestyreperioden.

Varsel om planoppstart, planavgrensning og forslag til planprogram

Kommunedirektøren mener vedlagt forslag til planprogram setter tydelige rammer for det videre planarbeid, ved å beskrive formålet med planarbeidet, viktige nasjonale og regionale føringer, medvirkning, fremdrift og utredningsprogram, og slik imøtekommer krav i plan- og bygningslovens § 4.1.

Den anbefalte planavgrensningen er anbefalt stram, og omfatter kun områder for eiendomsutvikling. Jernbaneinteresser er avklart gjennom nylig vedtatt reguleringsplan for Tønsberg stasjon (planID 20200199).

Tiltak innenfor planområdet vil nødvendigvis få konsekvenser utover dette planområdet, og en viktig del av planarbeidet vil derfor være å vurdere virkningene av tiltakene i et tilgrensende influensområde. Særlig viktig vil det være å vurdere de trafikale og miljømessige konsekvensene på eksisterende bane, vei- og gatenett, kulturmiljø og landskapsrom, i tett dialog med blant annet regionale myndigheter.

I tillegg til de formelle lovkravene inneholder vedlagt planprogram av et anbefalt hovedgrep bestående av fysiske prinsipper for mobilitet, blågrønnstruktur og bebyggelsesstruktur. Å fastsette

disse prinsippene tidlig i planarbeidet, mener Kommunedirektøren kan bidra til at det videre planarbeidet blir mer forutsigbart. Det anbefalte hovedgrepet omfatter ikke prinsipper for regulering av fremtidig arealbruk eller arkitektonisk utforming av bygninger og offentlige rom. Dette vil være utredningstemaer som det jobbes videre og som først defineres når flere detaljer om prosjektet er på plass.

Det har vært særlig viktig å fastsette prinsippene for mobilitet tidlig i planprosessen, fordi tomten er lang og smal, vei og bane går gjennom området og store mengder folk og varer skal kunne bevege seg til, fra og gjennom denne delen av bysentrum på en trygg og attraktiv måte. Følgende vurderinger ligger til grunn for de anbefalte løsningene i hovedgrepet:

- Jernbanegaten er anbefalt som **gateterminal for buss**, i tråd med føringer i Mobilitetsplan for sentrum, og oppstillingsplass for taxi. For å sikre best mulig fremkommelighet for buss og taxi er gatestrekket forbi stasjonen anbefalt stengt for personbil. Avstanden til fra gateterminalen til den tverrgående gangkultvertene under sporene vil være mellom 100-120 meter, litt avhengig av hvor du går av/på bussen. Dette antas å være en akseptabel gangavstand for reisende med buss. Ny gateterminal er del av prosjektportofølgen til Bypakke Tønsberg-regionen, og i det videre planarbeid vil det være behov for tett samarbeid med Vestfold fylkeskommune og Bypakke-sekretariatet.
- Nytt **mobilitetshus** med utvidet parkeringstilbud for langtidsparkering, kommunale tjenestebiler, pendlere og brukere av Knutepunkt Tønsberg er anbefalt etablert nord i planområdet i henhold til kommunens nylige vedtatte parkeringsstrategi. Adkomst til anlegget er anbefalt fra Eckerbergsgate, og vil slik kunne bidra til begrene biltrafikken i sentrum og over planovergangen i Halvdan Wilhelmsens allé. Løsning vil kunne kreve etablering av ny avkjøringsfelt fra Farmannsveien, planområdet omfatter derfor også eiendommer nord for krysset i Farmannsveien x Eckerbergsgate.
- Verken Gatebruksplan for sentrum eller Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum har kommet frem til **helhetlig sykkeltrase for den nordre aksen til sentrum**. Det har derfor i dette arbeidet vært viktig å finne en trygg og attraktiv trase for de syklende, som kobler seg på eksisterende og planlagt sykkelinfrastruktur i sentrum. I det anbefalte hovedgrepet er ny sykkelakse lagt i Farmannsveien forbi mobilitetshuset nord, før den trekkes inn i planområdet lang jernbanesporet og kobler seg på eksisterende sykkelfelt i Halvdan Wilhelmsens allé og fremtidig sykkelakse i Jernbanegaten forbi farmannstredet.
- I vedtatt reguleringsplan for Tønsberg stasjon (sporområdet) er det fastsatt at adkomst til **hente- og bringesone for bil (kiss&ride)** på togstasjonen skal skje fra Farmannsveien. I det anbefalte hovedgrep er hente- og bringesonen anbefalt lagt i området ved nordre del av perrongene. Avstanden til den tverrgående gangkultvertene under sporene vil være mellom 120-150 meter, litt avhengig av den endelig lokaliseringen. Dette antas å være en akseptabel gangavstand for reisende med bil. Hente- og bringeløsning for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-parkering) må vurderes opp mot endelig lokalisering av sonen, og utforming av gategulv på det resterende området.
- Hovedgrepet anbefaler at nød- og nyttetransport løses langs sporene, med adkomst fra Eckerbergsgate. På deler av strekket må det finnes sambruksløsning med syklende og gående. Buss-for-tog vil søkes løst i Jernbanegaten.

Hovedgrepet anbefaler videre en bebyggelsesstruktur som hensyntar prioriterte siktlinjer mot Slottsfjellet, Odd Fellow og Slottsfjellskolen, eksisterende gatestruktur og forbindelser i Fjerdingsgen og Frodeløkka, samt landskapsrommet rundt. Anbefalt bebyggelsesstruktur er grovmasket, og skal vurderes videre opp mot fremtidig arealbruk, blågrønnstruktur og kvalitetskrav for arkitektonisk utforming av bygninger og offentlige rom i den videre planprosessen.

Videre anbefaler planprogrammet at det etableres et sammenhengende grøntdrag på begge sider av sporene og inn i flere av tverrforbindelsene mellom byggene – en stasjonspark. Grøntdraget skal gi visuelle og grønne kvaliteter for de som oppholder seg og beveger seg gjennom området, og bidra til lokal overvannshåndtering. Det avsatte området er smalt, og det blir i det videre planarbeidet viktig å

sikre tilstrekkelig arealet for at intensjonen ivaretas, det grønne gis gode vekstvilkår og at overvannsløsningene kan håndtere nedbørmengder som følger av klimaendringene.

Utredningsprogram

Planprogrammet beskriver et utredningsprogram, med utredningstemaer, hvilke forhold som skal utredes og metoder som skal brukes. Utredningsprogrammet er utarbeidet i dialog med regionale myndigheter, og er vurdert å være i henhold til KU-forskriften.

Programmet er komplekst, og utredningsomfang og -metode vil ofte være tema for diskusjon innenfor ulike fag- og myndighetsmiljøer. Flere av temaene er også godt utredet gjennom nylig vedtatt reguleringsplan for Tønsberg stasjon (PlanID 2020199) som grunnforhold og grunnforurensning, temaene er derfor foreslått utredet uten KU-metodikk.

Utredningsprogrammets innhold vil være et særlig viktig tema i høringsperioden, og Kommunaldirektøren ser frem til å motta relevante innspill.

Medvirkning og videre prosess

Det har allerede i det innledende planarbeidet vært gjennomført større medvirkningsaktiviteter for å innhente informasjon, kunnskaps og synspunkter fra innbyggere og andre lokale interessenter i arbeidet med å evaluere mulighetsstudiene, samt sikre forankring hos regionale myndigheter for innhold og anbefalinger i vedlagt planprogrammet. Når planprogrammet sendes på høring, vil disse aktørene gis mulighet til å gi innspill på et samlet dokument, hvor særlig *Kapittel 4 Mål og prinsipper for utvikling* og *Kapittel 6 Temaer som skal utredes* vil være viktig.

I det videre arbeidet med å utarbeide utredninger, skisser og planforslag mener Kommunedirektøren at det er viktig å vurdere medvirkningsaktiviteter innenfor temaene kulturmiljø og blågrønne kvaliteter, bygningsarkitektur og utforming av offentlige rom som torg, møteplasser og venteareal for buss og tog. Endelig omfang, metode og prosess må avklares nærmere i det videre planarbeidet.

Varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale

Knutepunkt Tønsberg vil være en stor og kompleks områdereguleringsplan, og utbyggingsavtaler er et viktig avtaleverktøy i slike saker for å fordele ansvar og kostnader for tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det varsles oppstart av forhandling om utbyggingsavtale parallelt med planoppstart.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

FN's bærekraftsmål legges til grunn for planarbeidet. Realisering av planen vil særlig bygge opp om bærekraftsmål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Effekt for klima:

Knutepunktutvikling og transformasjon av grå, sentrale tomter er prioriterte nasjonale og regionale strategier for å redusere behovet for omdisponering av grønne områder og bidrar til å bygge opp om eksisterende kollektivinfrastruktur, sykkel og gange.

Planprogrammets hovedgrep anbefaler etablering av ny gateterminal i Jernbanegaten. Ny gateterminal er en viktig premiss for å omlegge dagens bussruter til pendelruter (vedtatt fylkesstrategi), som vil gi et optimalisert busstilbudet i regionen som er viktig for å nå nullvekstmål for personbiltrafikk.

Konsekvenser for barn og unge:

Planprogrammets anbefalte hovedgrep har søkt løsninger som gir barn og unge bedre fremkommelighet gjennom området. I det videre planarbeidet vil det være søkelys på å involvere denne gruppen i medvirkningsaktiviteter hvor gruppen har interesser.

Alternative løsninger:

Ikke vurdert.

Økonomiske konsekvenser:

Tønsberg kommune er både grunneier, planeier og planmyndighet i dette planarbeidet.

1. Som grunneier søker kommunen å realisere planlagt mobilitetshus, som inngår som tiltak i nylig vedtatt parkeringsstrategi, innenfor planområdet. Dette arbeidet vil kreve både planleggings- og prosjekteringsressurser og gjennomføringsmidler. Planlegging gjennomføres innfor rammer bevilget i prosjekt: «A40309 Forprosjekt nytt parkeringsanlegg»
2. Det er gjennom kommunal planstrategi vedtatt at kommunen skal prioritere områderegulering av stasjonen som planoppgave i denne kommunestyreperioden. Konsulentbistand til utredninger og planutarbeidelse dekkes i hovedsak av BaneNOR Eiendom, kommunens bidrag skjer innenfor gjeldende budsjettamme.
3. Kommunens rolle som planmyndighet løses innenfor vedtatt budsjettamme.

Flere av infrastrukturtiltakene som inngår i planprogrammets anbefalte hovedgrep er del av portofølgen til Bypakke Tønsberg-regionen, hvor Tønsberg kommune er part. Realisering av disse tiltakene forutsetter prioritering gjennom Bypakkas fireårige handlingsprogram.

Konklusjon:

Utvikling av Knutepunkt Tønsberg fra et grått og lite attraktivt byområde til et attraktivt knutepunkt; med høy kontor- og tjenestetetthet, flere boliger, mobilitetshus, sykkelakser og ny gateterminal for buss, er kanskje et av de mest spennende og viktige byprosjektene vi står ovenfor i årene som kommer.

Kommunen er selv grunneier på deler av området, planeier og planmyndighet. Dette gir oss en unik mulighet til å sette føringer som sikrer at utviklingen bidrar til å nå våre ambisiøse mål om bærekraft, attraktivitet og kvalitet.

Det innledende og videre planarbeidet skjer i tett samarbeid med den største grunneieren Bane Nor eiendom. Partene er enige om å finne helhetlige løsninger for området, uavhengig av eiendomsgrenser. Gjennom det videre planarbeidet blir det viktig at partene kommer frem til og inngår nødvendige avtaler som sikrer utvikling i henhold til vedtatt planverk. Videre samarbeid med Vestfold fylkeskommune og Bypakke Tønsberg-regionen om planlegging og opparbeidelse av bussterminal, vei- og gategrunn er også avgjørende for at utviklingen skal lykkes.

Kommunedirektøren anser at viktige nasjonale, regionale og kommunale føringer for by- og samfunnsutvikling er godt ivaretatt i vedlagt forslag til planprogram. Det anbefalte hovedgrepet som er del av planprogrammet antas å gi viktige prinsippavklaringer, som vil bidra til at videre planprosess blir mer forutsigbar for partene, berørte myndigheter og andre interessent.

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, at planoppstart og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale varsles.

Videre behandling:

Denne saken sluttbehandles i kommuneplanutvalget. Etter gjennomført høring vil fastsettelse av planprogrammet sluttbehandles i kommunestyret, antatt i juni.

Tønsberg kommune, 17.01.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef