



Saksbehandler:
Ståle Sørensen, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Del av Korten - planID 3905 20200189 - Sluttbehandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Klima- og miljøutvalget	18.08.2025	PS	048/25
Utvalg for plan og bygg	22.08.2025	PS	088/25
Kommunestyret	03.09.2025	PS	090/25

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av del av Korten, planID 3803 20200189.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg, 22.08.2025

Kommunestyret behandler ikke saken. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

18.08.2025 Klima- og miljøutvalget:

Møtebehandling:

Tilleggsforslag , foreslått av Øyvind Johnsen,

Ved enhver utbygging av det aktuelle planområdet må det tas overordnet hensyn til Ramsar-området på Ilene. Det må også gjennomføres grundigere vurderinger av flomrisiko (storm- og springflo) ved havstigning i et langsiktig perspektiv (ut over år 2100).

Tilleggsforslag fra utvalgsleder enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling for øvrig enstemmig vedtatt.

KLIMA - 048/25 Vedtak:

Ved enhver utbygging av det aktuelle planområdet må det tas overordnet hensyn til Ramsar-området på Ilene. Det må også gjennomføres grundigere vurderinger av flomrisiko (storm- og springflo) ved havstigning i et langsiktig perspektiv (ut over år 2100).

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av del av Korten, planID 3803 20200189.

22.08.2025 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre
Kommunestyret behandler ikke saken. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativ innstilling fra H, Frp og KRF fremmet av Skovly (H). Alternativ innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (R og V).

UPB - 088/25 Vedtak:

Kommunestyret behandler ikke saken. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

03.09.2025 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens opprinnelige innstilling, foreslått av Julie Estdahl Stuestøl, Miljøpartiet De Grønne

Tønsberg kommune vedtar ikke detaljregulering av del av Korten, planID 3803 20200189.

Tilleggsforslag vedtatt i Klima- og miljøutvalget, foreslått av Julie Estdahl Stuestøl, Miljøpartiet De Grønne

Ved enhver utbygging av det aktuelle planområdet må det tas overordnet hensyn til Ramsar-området på Ilene. Det må også gjennomføres grundigere vurderinger av flomrisiko (storm- og springflo) ved havstigning i et langsiktig perspektiv (ut over år 2100).

Tillegg til Kommunedirektørens opprinnelige innstilling, foreslått av Ole Marcus Mærøe, Rødt
Området omreguleres til grøntstruktur ved neste rullering av arealdelen.

Alternativt forslag, foreslått av Frank Pedersen, Høyre
Kommunestyret sluttbehandler ikke reguleringsplanen. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Votering:

Kommunedirektørens opprinnelig innstilling, fremmet av Stuestøl, fikk 10 stemmer (Mdg, Sv, Inp, R, V) og falt.

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble satt opp med Frank Pedersens forslag. Pedersens forslag ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Stuestøl og Mærøe ble etter dette ikke votert over.

KST - 090/25 Vedtak:

Kommunestyret sluttbehandler ikke reguleringsplanen. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

1. Sammendrag

PV arkitekter as og Oslo Works as fremmer på vegne av Korten eiendom as forslag til detaljregulering av del av Korten (gbnr. 1012/ 170 m. fl.). Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kontor, offentlig og privat tjenesteyting og hotell.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av UPB i møte 19.01.2024, saknr. 004/24.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden til 21.02.2024 - 04.04.2024. Det kom inn 15 uttalelser fra myndigheter, interesseorganisasjoner, velforeninger og privatpersoner til høringen av planforslaget. Det har kommet to innsigelser på planforslaget fra Statsforvalter:

Innsigelser

1. Statsforvalter har fremmet innsigelse til foreslåtte byggehøyder. De anser at foreslåtte byggehøyder er i strid med hensynet til llene naturreservat og fuglelivet som er tilknyttet Ramsar-området.
2. Statsforvalter har fremmet innsigelse på byggegrense mot sjø. De anser at foreslått byggegrense ikke i "tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til strandsonevernet, allmenne interesser og fuglelivet."

Øvrige uttalelsene dreide seg i hovedsak om:

- ønsker ikke utbygging av det siste grønne området i Korten
- sikring av allmennhetens interesser langs sjøen
- sikkerhet mot kvikkleire, stormflo og forurenset grunn
- tilpasning til landskapsrommet med fjorden, reservatet og kulturlandskapet rundt Jarlsberg
- hensynet til Slottsfjellet som automatisk fredet kulturminne
- hensynet til svært viktige naturverdier i og omkring naturreservatet
- tilrettelegging for miljøvennlig transport
- arkitektur

Hvordan har uttalelsene blitt vurdert og fulgt opp:

- Innsigelse til byggegrense mot sjø er imøtekommet. Turvei utvides fra 10 meter på det smaleste til 31 meter, og byggegrensen mot sjø utvides fra 20 meter til 31 meter.
- Innsigelse til foreslåtte byggehøyder er ikke imøtekommet i slik grad at Statsforvalter trekker innsigelsen.
 - Forslagsstiller mener at utredningene og illustrasjonene som er utarbeidet viser at reservatet blir tilstrekkelig hensyntatt. Videre viser de til at utvikling av næringsareal på Korten er i tråd med overordnede føringer for en samordnet areal- og transportplanlegging, og er i samsvar med overordnede intensjoner om knutepunktsutvikling.
 - Statsforvalter er ikke uenig om at området kan bebygges, men er ikke enig i de vurderingene som er gjort med tanke på byggehøydens virkning på fugl i naturreservatet. De ønsker flere illustrasjoner som viser lavere bebyggelse for eventuelt å kunne akseptere høyere bebyggelse enn kote +14.
- Innspill om at området ikke bør bygges ut er ikke tatt til følge. Det legges til grunn at området ligger inne i kommuneplan med utbyggingsformål.
- Innspill om å sikre arealet mot flom og tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten er tatt til følge.
- I tillegg er det foreslått en rekke endringer i planforslaget etter oppfølgingspunktene fra førstegangsbehandlingen.

Kommunedirektøren mener at planforslaget har mange gode kvaliteter. Byggehøydene er imidlertid i strid med hensynet til llene naturreservat og fuglelivet som er tilknyttet Ramsar- området. Gitt at prosjektet ikke er realiserbart med lavere byggehøyder, slik forslagsstiller hevder, ser

kommunedirektøren ingen åpenbar løsning på denne interessekonflikten.

Planen kan ikke vedtas.

4. Innledning – hva saken gjelder:

Saksfremlegg fra førstegangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse (samt konsekvensutredning) ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren viser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

Saksfremlegget til sluttbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader/innsigelser, forslag til løsninger og videre behandling.

5. Kortversjon fra første gangs behandling

PV arkitekter as og Oslo Works as fremmer på vegne av Korten eiendom as forslag til detaljregulering av del av Korten (gbnr. 1012/ 170 m. fl.). Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kontor, offentlig og privat tjenesteyting og hotell.

Planforslaget er en justering av et tidligere planforslag, som ble behandlet av UPB 20.1.2023. UPB vedtok den gang, i samsvar med kommunedirektørens innstilling, å ikke legge forslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren begrunnet innstillingen med at bebyggelsen ville bryte med det naturlige terrengfallet fra Slottsfjellet ned mot Teglhagen og være svært dominerende sett fra Nordbyen mot Jarlsberglandskapet. Kommunedirektøren vurderte at «... utbyggingen her bør gjøres på en mer skånsom måte, med lavere byggehøyder».

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Planområdet er omfattet av kommunedelplan for Korten, vedtatt 2009 og reguleringsplan for Korten, vedtatt 2000. Hotellformålet er i strid med kommunedelplanen, som gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid, ettersom den er av nyere dato. De andre formålene er i samsvar med gjeldende planer.

Området er for det meste ubebygd i dag, bortsett fra skolebygget, og er preget av å ha ligget brakk lenge i påvente av en utbygging.

Bakgrunnen for planarbeidet er først og fremst et ønske om å utvikle eiendommene 1012/150, 1012/6 og 1012/170, som er forslagsstillers eiendommer. Eiendommene inngår i felt AB4 og regulert park/ turvei langs sjøen i kommunedelplan for Korten. I AB4 inngår også tidligere Færder videregående skole, som festes av Vestfold og Telemark fylkeskommune, og kommunale eiendommer, hvorav mesteparten er vei (Nordbyen og Fjordgaten) og midlertidig bobilparkering. Planforslaget omfatter hele AB4, med omkringliggende grønnstruktur, for å sikre en god helhet i tråd med intensjonen i kommunedelplanen. Samlet utgjør planområdet 33 daa.

Planforslaget viderefører hovedgrep i gjeldende reguleringsplan for Korten (vedtatt 2000), det vil si planformål, adkomster, utnyttelsesgrad, høydebegrensninger mot sjø samt Grevestien og øvrig grønnstruktur. Ytterligere utfylling i sjø videreføres ikke.

Eiendommen 1012/84, tidligere Færder videregående skole, er foreslått regulert i samsvar med dagens situasjon, men med redusert antall parkeringsplasser. Området hvor det i dag er bobilparkering (1012/11 og en mindre del av 1012/01) foreslås til kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Det kom inn 14 uttalelser fra myndigheter, interesseorganisasjoner, velforeninger og privatpersoner til varsel om planoppstart.

Uttalelsene handler spesielt om

- sikkerhet mot kvikkleire, stormflo og forurenset grunn
- sikring av allmennhetens interesser langs sjøen og universell utforming av Grevestien
- tilpasning til landskapsrommet med fjorden, reservatet og kulturlandskapet rundt Jarlsberg
- hensynet til Slottsfjellet som automatisk fredet kulturminne
- hensynet til svært viktige naturverdier i og omkring naturreservatet, inkludert sjøbunnen utenfor planområdet
- trafiksikkerhet i avkjørselen til Fjordgaten fra Kjelleveien
- tilrettelegging for miljøvennlig transport
- arkitektur
- muligheten for å videreutvikle bobilparkeringen og gjøre den permanent

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i stor grad ivaretar de interessene som er kommet frem, med unntak av bobilparkeringen, som ikke blir videreført.

Arkitektonisk fremstår bebyggelsen ut mot sjøen med god kvalitet i seg selv og en god tilpasning til de nære omgivelsene. Særlig er kommunedirektøren positiv til den åpne aksen i forlengelse av Fjordgaten, som gir utsyn mot fjorden. Bebyggelsen er organisert i mindre, selvstendige volumer som gir rause og varierte uterom. Variasjon i fargebruken tydeliggjør de enkelte volumene i fjernvirkning. Fasadeutformingen gir byggene karakter samtidig som den har en funksjon for å hindre refleksjoner mot fuglereservatet.

Også samspillet mellom bygninger og grønnsstruktur langs Grevestien vurderer kommunedirektøren er vellykket, i det bygningene for det meste trekker seg inn og danner rom ut mot den offentlige stien. Bestemmelsene sikrer at de private uterommene ligger lavt og har stedegen beplantning, samtidig som det er et tydelig skille mellom det private og det offentlige. Avstanden til sjøkanten på det smaleste er økt til 20 meter, mot 16 i tidligere planforslag.

Den største utfordringen i saken har vært å balansere en effektiv arealutnyttelse opp mot eventuelle negative virkninger for landskapsrommet, fuglereservatet, og sikten mot Slottsfjellet og Jarlsberg hovedgård. Det har vært en god dialog mellom planadministrasjonen og forslagsstiller i hele planprosessen for å finne frem til en løsning som best mulig ivaretar kommunens merknader fra tidligere behandling. Kommunedirektøren vurderer at det reviderte planforslaget ivaretar hensynene til fjernvirkning bedre enn det første. Samtidig fremkommer det av illustrasjonene at bebyggelsen fortsatt vil ha en betydelig påvirkning på landskapet, særlig sett fra Nordbyen ved gjestehavna og fra Holmen. Kommunedirektøren vurderer ut ifra den prosessen som har vært at dette ikke først og fremst skyldes utformingen, men rett og slett at planområdet ligger såpass eksponert til. Det er også av stor betydning for hvordan bebyggelsen fremstår i fjernvirkning at den bryter med etablerte byggehøyder og tetthet på resten av Korten. Kommunedirektøren vil i den sammenhengen påpeke at områdeplanen for Korten har til hensikt å legge til rette for en betydelig fortetting av hele området. Kommunedirektøren mener derfor det er viktig å ikke bare måle tiltaket opp imot dagens omgivelser, men hva som er en ønskelig utvikling for Korten som helhet. Gjeldende reguleringsplan åpner for byggehøyder opp til kote C+20, tilsvarende de høyeste byggene i planforslaget (4 etasjer). Kommunedelplanen har derimot ingen høydebegrensninger og kommunedirektøren vurderer at høyder i gjeldende reguleringsplan ikke lenger er gyldige, men at de kan fungere som en «rettesnor» for hva kommunen tidligere har vurdert som akseptabelt.

Byggehøydene er nå to og tre etasjer ut mot sjøen, med punktbygg på 4 etasjer litt lengre inne. Kommunedirektøren vurderer fortsatt at byggehøyder bør bearbeides videre. Det gjelder spesielt byggene som er foreslått på de kommunale tomtene, som sett fra sjøen og Holmen bryter landskapskonturen ned fra Slottsfjellet. Justering av høyder på enkelte bygg bør kunne gjøres uten at det utløser behov for en omfattende omprosjektering, og bør derfor kunne vurderes før en eventuell sluttbehandling. Den øvrige bygningsmassen vurderer kommunedirektøren som relativt skånsom, med en avtrapping fra 3 til 2 etasjer ned mot Nordbyen og ut mot sjøen. Før en eventuell sluttbehandling bør det vurderes å stille krav til å etablere trær mellom Grevestien og bebyggelsen for å dempe fjernvirkningen.

Trafikkavvikling fra Kjelleveien via Fjordgaten til planområdet er problematisk i dag, med utflytende trafikkarealer rundt Julia og Shell. Trafikkanalysen som er utført i forbindelse med planarbeidet konkluderer at trafikkøkningen som følge av planforslaget ikke gir betydelig merbelastning på rundkjøringen, men at det bør etableres en trafikkøy i armen inn mot Fjordgaten for å bedre trafiksikkerheten.

Den foreslåtte løsningen er basert på mertrafikken som vil følge av planforslaget. Korten er imidlertid et område hvor det er et betydelig fortettpotensial, og i et langsiktig perspektiv er det trolig at det vil bli behov for mer omfattende tiltak for å gi en effektiv og trygg trafikkavvikling til og fra området. Løsningen som er foreslått, er basert på det beste man kan få til uten store, kostbare inngrep, som å flytte rundkjøringen eller rive deler av Julia-bygget.

Ettersom det ikke er mulig på nåværende tidspunkt å forutsi trafikksituasjonen når planområdet eventuelt skal bygges ut, anbefaler kommunedirektøren å ikke godkjenne en løsning nå, men heller stille rekkefølgekrav om en løsning som skal godkjennes av Tønsberg kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune før utbygging. En akseptabel løsning må som et minimum være basert på en oppdatert trafikkberegning.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planforslaget har gode kvaliteter i form av stedstilpasset arkitektur som tar hensyn til turområdet langs sjøen og de viktige naturverdiene i nærområdet. Formålene som er foreslått er egnede for området med tanke på beliggenheten. Det er gjort gode justeringer siden det opprinnelige planforslaget, men som det kommer frem av innstillingen, er det fortsatt forhold, spesielt knyttet til trafikkløsning og fjernvirkning, som bør vurderes videre før en eventuell sluttbehandling.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

6. Rettslig grunnlag

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

Plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2. Krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning.

7. Politisk behandling

Detaljregulering for del av Korten, planID 3801 20200189, ble førstegangsbehandlet i UPB 19.01.2024, saknr. 004/24.

Følgende vedtak ble fattet:

Forslag til detaljregulering av del av Korten, planID 3905 20200189, datert 18.10.2023 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

I tillegg til høringsuttalelser skal følgende tema særskilt vurderes fram mot sluttbehandlingen:

- a. høyder på bygg innenfor KB3 og KB*
- b. byggegrenser mellom KB3 og KB1*
- c. krav om å etablere trær mellom Grevestien og bebyggelsens sjøfasader*
- d. sikre grønne tak innenfor KB1, KB3 og KB4*
- e. behov for å ta del i utbyggingsavtale med Fjordgaten 2 for felles trafikkløsninger*
- f. endrede rekkefølgekrav for trafikktiltak i avkjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten*
- g. innarbeidelse av hensynssone – flomfare*
- h. sikre åpne fasader mot gate og indre gårdsrom*
- i. redusert parkeringsdekning innenfor KB1, KB3 og KB4*
- j. bestemmelser for støyfølsomme formål innenfor gul sone knytte*
- k. rekkefølgekrav for opparbeidelse av TV2 til KB1, KB3 og KB4*
- i. Det utarbeides en 3D montasje som viser tiltakets plassering i forhold til siktlinjer og ønsket plassering på tomten.*

m. Før sluttbehandlingen skal materialbruk vurderes nærmere, med særlig oppmerksomhet på fjernvirkningen. Material- og fargebruk skal ta hensyn til fuglereservatet og de visuelle omgivelsene, spesielt Slottsfjellet og Nordbyen, men skal også gi utbyggingen høy arkitektonisk egenverdi. Rå betong, eller materialer som ligner rå betong på avstand, bør unngås.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Korten, planID 61 211, vedtatt 20.12.2000, bli opphevet.

Før planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn må frisiktsoner med riktige dimensjoner være inntegnet i plankartet.

KrF ber om at et alternativ plassering for bobilparkering blir belyst i parkeringsstrategien som er under utarbeidelse

8. Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden til 21.02.2024 - 04.04.2024. Det kom inn 15 uttalelser til høringsforslaget.

8.1 Bane Nor, 29.02.2024

Bane NOR har vurdert planforslaget og har ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

8.2 BirdLife Norge avdeling Vestfold, 15.03.2015

1. Bygningsmassen bør trekkes lengst mulig unna reservatgrensen
2. Etasjer ut mot reservatet bør være lavest mulig, helst ikke overstige 2 høyder.
3. Det må ikke være store glassfasader ut mot reservatet eller materialer som gir mulig gjenspeiling av natur/terreng. Fasadene ellers bør i størst mulig grad være av en "naturvennlig" konstruksjon og farge.
4. Avfall og avrenning i byggeperioden må sikres slik at det ikke havner ut i selve reservatet.
5. Viktig at støy under anleggsperioden blir begrenset mest mulig. Særlig ved oppstart av grunnarbeidene hvor omfattende gravearbeider, pæling m/pælehammer osv. skal "sikre" grunnen. Dette arbeidet bør ikke finne sted i tidsrommet 1. mars -15. juli. Denne tidsperioden er kritisk for hekkede fugler i reservatet. Dette forsterker seg når bygget ligger så tett opp mot grensen til selve reservatet.
6. Erfaringsmessig vil flate tak tiltrekke seg hekkende fiskemåker med de utfordringer dette medfører for huseierne. Fiskemåke er en fredet måkeart som også er oppført på den såkalte "rødlista"! Kanskje avbøtende tiltak, som for eksempel hekkeplattinger i/ved reservatgrensen, kan bidra til mindre hekking på flate tak i området. BirdLife Vestfold gir gjerne innspill om slike tiltak.
7. Området mellom oppførte bygg og reservatgrensen må være tilgjengelig for alle og godt tilrettelagt for allmenheten. Området, og særlig overgangen inn mot reservatet, må utformes og tilrettelegges som våtmark og/eller en etterligning av våtmark.
8. Store og kraftige lyskilder tiltrekker, som kjent, ulike fugler og kan bli en mulig "dødsfelle"! Derfor bør tiltenkte bygg og fasader ha en mest mulig dempet belysning og ingen sterke lyskilder pekende ut mot selve reservatet.
9. Når det gjelder beplantning av mulige naturområder mot reservatet bør man tilstrebe å bruke planter som er naturlige for området og for våtmarkene.

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggegrense mot sjø, byggehøyder og problematikk ved hekking på flate tak jf. punktene 1 og 2 og 6 vises det til kommunedirektørens vurderinger.
- Kommunedirektøren anser at avfall, avrenning og støy i byggeperioden, tilgjengelighet, lysforurensning og stedegen beplantning jf. punktene 3, 4, 5, 7, 8 og 9 er ivaretatt i planforslaget. Viser til planforslaget og kommunaldirektørens vurdering i førstegangsbehandling.

8.3 Per Ingar Kaarud, 10.03.2024

I punkt 9.4 under Kollektiv, gange og sykkel

står det følgende:

"Planområdet har god gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum (via Nordbyen), Sem og Barkåker. "

Den mest naturlige sykkelveiforbindelsen til sentrum går gjennom småhusbebyggelsen sørlige del av Nordbyen. Naturlig i den forstand at man ikke skal sykle en omvei.

Gaten gjennom Nordbyen er en trang gate med veldig mye sykkeltrafikk og gangtrafikk allerede i dag om

sommeren. Denne formen for blandet trafikk er ikke egnet som sykkeltrasé for jobbsykling. Med utbygging vil denne sykkeltrafikken øke.

Om vinteren når det er snørikt, blir gaten enda trangere.

I punkt 9.4 er det referert til en trafikkanalyse:

"Asplan Viak har utarbeidet en trafikkanalyse (12.04.2021) for å vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for utkjøringen til fv.308 via rundkjøringen. Følgende data er lagt til grunn i analysen: · Framtidig turproduksjon er beregnet for 10.600 m2 offentlig og privat tjenesteyting. · For turproduksjon til planområdet er det lagt til grunn 9 personturer per 100 m2 per døgn, fordelt på 16 % til fots, 4 % sykkel, 5 % kollektivt reisende, 68 % bilreisende og 7 % bilpassasjerer (reisemiddelfordeling)."

I forrige nasjonale transportplan, (2018 - 2029), er det lagt til grunn en sykkelandel på 20 % i byer. Analysen burde vært utført på disse 20 %.

Det samme prosent-tallet er også gjeldende for nåværende nasjonale transportplan 2022 - 2033:

[https://www.regjeringen.no/contentassets/fab417af0b8e4b5694591450f7dc6969/no/pdfs/stm2020](https://www.regjeringen.no/contentassets/fab417af0b8e4b5694591450f7dc6969/no/pdfs/stm2020202)

10020000dddpdfs.pdf

Kommunedirektørens kommentar:

- En sykkelandel på 20% er en målsetting for byene. Sykkelandelen for de forskjellige utbyggingsprosjektene vil imidlertid variere utfra type formål, avstander til målpunkt osv. Selv om planforslaget ikke legger til grunn en sykkelandel på 20 % så legger planen til rette for sykkel gjennom sykkelparkering og gode forbindelser til eksisterende sykkelveinett. Kommunedirektøren anser at dette er ivaretatt i planforslaget.

8.4 Norges vassdrag og energidirektorat, 12.03.2024

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye

arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Kommunedirektørens kommentar:

- Kommunedirektøren anser at grunnforhold er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget og viser til kommunedirektørens vurderinger fra førstegangsbehandlingen vedlagt saken.
- Når det gjelder sikkerhet mot flom vises det til kommunedirektørens vurderinger under punkt 9.7.

8.5 Lede, 13.03.2024

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid 04.06.2020.

Det bemerkes at det ikke er satt av areal eller adkomst til ny nettstasjon i planområdet. Nettselskapet gjør oppmerksom på at det ikke holdes av kapasitet i nettet før det foreligger en konkret bestilling. Hvorvidt det er tilgjengelig kapasitet kan bare forskutteres på det forespurte tidspunktet og gir ingen garanti for at det er tilgjengelig kapasitet i fremtiden uten forsterking/utbygging.

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle, kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

Kommunedirektørens kommentar:

- Viser til kommunedirektørens vurderinger under punkt 9.4 .

8.6 Lindis Thorkildsen og Jan Olav Gjesdal, 15.03.2024

Etter å ha vært på informasjonsmøte med utbygger og Tønsberg kommune om utbyggingen på Korten 13.mars har vi flere spørsmål med kommentarer:

Grunnleggende spørsmål:

- *Trenger vi egentlig flere næringsbygg og nytt hotell i Tønsberg by?*
- *Dersom dette dokumenteres: Må eventuelt disse plasseres så nært det sårbare Ramsarområdet, et område rikt på fugleliv og med bl.a. hekkende svaner? Et verdifullt tur- og rekreasjonsområde for menneskene i byen? Ogpå hvilken måte er 100-meters beltet langs kysten ivaretatt?*
- *Hvordan framkommer argumenter og hva er utbygger og kommunen sitt grunnlag for «ny» reguleringsplan av området?*
- *Hvordan begrunnes en ytterligere nedbygging av kystlinjen?*

Ilene er et naturreservat underlagt Ramsarkonvensjonen som forplikter oss å ta vare på våtmarker, både som leveområde for flora og fauna, og som rekreasjonsområde for mennesker.

Tusenvis av fugler bruker området som ladestasjon, og mange fuglearter lever der året rundt.

En utbygging vil føre til økt trafikk, mer støy og med høyder som

trolig medfører redusert sikt for beboere i området, trolig også siktlinjen fra Tallak. Høyden på flere av de planlagte byggene (opptil 4 etasjer) vil virke dominerende i et ellers «tett» utbygd område. Utbyggingen innebærer også at parkeringen for biler forsvinner. Det argumenteres med behovet for fortetting og utbygging, men vi mener at dette dreier seg om nedbygging og reduksjon av et verdifullt grønt- og naturområde.

Vi ønsker en reguleringsplan som tar hensyn til overnevnte spørsmål med kommentarer slik at dette området ivaretas og videreutvikles til et vakkert parkområde til glede for mennesker og dyr!

På vegne av turgåere, brukere av området til rekreasjon året rundt, fugleelskere og beboere i området:

Kommunedirektørens kommentar:

- Kommunens overordnede styringsdokumenter er kommuneplan, herunder samfunnsdel og arealdel. Disse planene er vedtatt av kommunestyret og legges til grunn for arealutviklingen og videre detaljregulering av arealene i kommunen. I kommuneplanens areadel er området satt av til kontor og privat - eller offentlig tjenesteyting. Arealdelen åpner ikke opp for hotell, men ble vurdert som akseptabelt ved førstegangsbehandlingen.
- Planområdet som rekreasjonsområde og nærhet til Ramsar har vært mye drøftet i saken. Her vises det til kommunens tidligere vurdering i saken og innsigelse fra Statsforvalter. På grunn av innsigelse er byggegrense mot sjø foreslått økt fra 20 meter til 31 meter. Videre kan det nevnes at planen legger til grunn at parkeringsareal sør for tidligere Maritime skole skal tilbakeføres til grøntareal ved søknadspålegg til tiltak innenfor planområdet og vil i så måte tilgjengeliggjøre dette arealet. Viser til kommunedirektørens vurderinger for byggegrense mot sjø.
- Som tidligere nevnt så er det kommuneplanens areadel som legges til grunn for arealutviklingen i kommunen. I sentrumsnære områder er det et generelt ønske om høyere utnyttelse som bygger opp om kollektiv, sykkel og gange og ikke fører til nedbygging av dyrka mark og uberørt natur. Med Tønsberg sentrum sin plassering vil dette bety at det også bygges i strandsonen/kystlinjen.

8.7 Tine Holth Brun, 15.03.2024

Som beboer i Teglhagen kjenner jeg ikke igjen kommunens beskrivelse av planområdet:

"Området ligger i et etablert næringsområde langs Fjordgaten. Innenfor planområdet ligger tidligere Færder videregående skole og deler av planområdet blir brukt til bobilcamping."

For oss er dette først og fremst et mye brukt, fredelig turområde. Eksisterende bebyggelse, samt bobilparkering er plassert med mye større avstand til sjøen og turstien enn den forslåtte bebyggelsen er.

Bebyggelsen bør trekkes lenger bort fra sjøen. Med tanke på allmennhetens behov for bynære rekreasjonsområder forstår jeg ikke hvorfor 100-meters grensen ikke skal gjelde her. Dette er ikke et område som allerede er nedbygget og som ikke er tilgjengelig for allmennheten. Dette er i dag et av Tønsbergs mest brukte turområder. Folk som bor i områder rundt sentrum kommer gående, andre bruker skolens parkeringsplass som utgangspunkt for sine turer. Jeg ber om at det i videre arbeid med reguleringsplanen for Korten blir tatt hensyn til turstiens beliggenhet i forhold til sjøen, med tanke på at den også skal være tilgjengelig om for eksempel 50 år. Allerede i dag står turstien delvis under vann ved høyvann og i nedbørsperioder. I forslaget til ny reguleringsplan er turstien flyttet nærmere sjøen enn den ligger i dag. Avstand til sjøen, i kombinasjon med mer ekstremvær og havnivåstigning vil føre til at stien i lange perioder vil være ufremkommelig.

Det bør ikke opparbeides uteplass mellom hotellet og sjøen, da dette vil virke privatiserende med tanke turgåere på stien.

Angående høyde på bygg ber jeg om at det tas hensyn til siktlinjer også fra Tallak, og særlig fra "Nøtterøyhuset". Herfra bør turgåere kunne se utover fjorden og mot Holmen og Ilene. Høyden på byggene også i bakkant bør derfor reduseres til maksimalt 3 etasjer.

Jeg tar høyde for at nødvendige uttalelser angående RAMSAR-området blir gitt av andre med mer kunnskap.

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggeavstand til sjø og byggehøyder vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.2 og 9.1.

8.8 Nordbyen Vel v/Henrich Henriksen, 02.04.2024

1. *Nordbyen Vel mener at utbyggeren bør redusere antall bygninger samt omfanget av bygningsmassen, maksimal høyde burde være 3. etasjer lengst vekk fra sjøen. Byggene bør plasseres lenger fra sjøen, hvor det nærmeste bygningen ikke bør være nærmere sjøen enn eksisterende bygninger nord og sør for den aktuelle tomten.*
2. *Det er viktig at området ikke fremstår som privatiserende, spesielt med tanke på tilgjengeligheten langs stien. Beplantningen bør bidra til å gjøre stien innbydende og inkluderende.*
3. *Arkitekturen bør ha en tydelig identitet som ikke dominerer omgivelsene. Valg av materialer og oppmerksomhet til detaljer er også vesentlig i denne sammenhengen. Vellet ønsker åpenhet i aksene mellom byggene for å unngå en privatisert følelse når man ferdes mellom dem.*
4. *Vi ber om en helhetlig plan for grøntområdene, som inkluderer arealer langs stier og sjøen, samt mellom bygningene, for å sikre en naturlig sammenheng. "Paviljongen" som er tegnet mellom to av bygningene (nærmest sjøen) bør bli fjernet slik mennesker kan ferdes mellom bygningene.*

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggeavstand til sjø, byggehøyder og arkitektur vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.2, 9.1 og 9.5.
- Det er regulert inn siktlinjer som ivaretar åpenhet mellom byggene.
- I og med det planlegges hotell anser kommunedirektøren at deler av området med nevnte paviljong er mer tilgjengelig enn om det kun er kontor innenfor planområdet. Uavhengig av dette er det i planforslaget adkomst til sjø/Grevestien ved offentlig turveg i nord.

8.9 Per Olaf Fjeld, 02.04.2024

Å utvide bygge massen på Korten er forståelig i en tid der vi fortsatt ikke klarer å forstå eller ta til oss de grunnleggende økologiske problemer vi står ovenfor. Korten er selvfølgelig fristende, tomtene ligger nær sjøen, nær byen og favner et stort og vakkert landskapsrom. Det rette ville være å bevare disse få naturrom som et parkområde til glede for alle av byens beboere med Grevestien som dets naturlige midtpunkt, men dessverre er vi ikke bevisste eller generøse nok til det. Trist for de generasjoner som kommer etter oss, og det er derfor viktig at disse planene skaper en videre debatt. Den påtenkte bygningsmassen er alt for stor og må reduseres kraftig: færre bygninger etasje nedskalering

Den nye bygningsmassen må ha en større avstand til sjøen, og til Grevestien.

Området mellom Grevestien og den nye bygningsmassen, må ikke privatiseres, men oppleves som en del av byens fellesområde, en overgang fra byen til det vakre Ilene natur reservatet.

Hva skal gjøres med Grevestien og det lille lappverk av natur som blir igjen etter utbyggingen? En dypere landskapsforståelse av samspillet mellom Byen-Grevestien og Ilene må utredes, der også siktlinjer til Slottsfjellet spiller inn. Unngå arkitektonisk middelmådighet. Idebegrepet må forstå den komplekse by/landskap situasjonen som de nye bygningene konfronter, og den arkitektoniske ide må klart signalisere hva den vektlegger i en slik kompleks tomte sammenheng.

Parkering: er punktet presist nok utredet i forhold til grunnforhold- kjeller parkering, og ute parkeringsplasser tatt i betraktning de ulike funksjonsenheter?

Samspillet mellom de ulike bygningene og offentlig tilnærming til dem, antall etasjer, material valg, vindusflater mot sjøen, opparbeidelse av uteområder innenfor de ulike tomtegrenser, er bare noen punkter som bør videre bearbeides mot en klarer arkitektonisk/økologisk presisjon.

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggeavstand til sjø, byggehøyder, arkitektur/utforming og parkering vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.2, 9.1 9.5 og 9.6.

8.10 Vestfold fylkeskommune, 04.04.2024

Regionale planer

Hensikten med planarbeidet bygger opp under hovedgrepet for kompakt by- og tettstedsutvikling i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med plassering av kontorarbeidsplasser innenfor byområder. Retningslinje 8 omhandler bevaring og sikring av kulturmiljø, og skal sørge for at tiltak inntil viktige kulturmiljøer utformes slik at kulturmiljøenes verdi og særpreg ikke svekkes. Dette omtales nærmere under Kulturarv.

Næring

Forslaget bidrar til å styrke Tønsberg sentrum som lokaliseringssted for viktige, framtidsrettede arbeidsplasser. Området ligger i kort avstand til, eller reelt innenfor bysentrum, og vil bidra til å støtte opp under en konsentrert byutvikling.

Klima og energi

Vi er positive til at prosjektet har ambisjoner om miljøsertifisering av ny bebyggelse og tar sikte på å implementere tiltak for lokal overvannshåndtering. Vi vil imidlertid minne om at planområdet fremstår som særskilt utsatt for stormflo, ifølge NVEs temakart. Det er forventet hyppigere forekomst av ekstremnedbør og stormflo i Vestfold, som følge av klimaendringer. I videre planarbeid bør derfor håndtering av overvann og risiko for flom vurderes med utgangspunkt i fylkets klima profil (<https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/vestfold>), med bruk av høye alternative klimaframskrivninger. Det bør i størst mulig grad benyttes naturbaserte løsninger for klimatilpasning,

Idrett- og friluftsliv

Hensynet til friluftsliv ser ut til å være ivaretatt på en tilfredsstillende måte, gjennom at Grevestien / kyststien forsterkes og videreføres som en del av den regulerte grønnstrukturen.

Kulturarv

Planforslaget ligger i utsynet fra Slottsfjellet, ut Vestfjorden og mot Jarlsberg hovedgård med Tjuvholmen. Det ligger også helt sentralt i innsynet fra Jarlsberglandskapet mot Slottsfjellet.



Utsnitt av Kulturmiljø Jarlsberg som viser grensene mot utviklingsområdet Korten.

Slottsfjellet med Tunsberghus festning ligger til Riksantikvarens ansvarsområde, og planforslaget har vært oversendt direktoratet for vurdering. Riksantikvaren anfører at forholdet til fredningsreglene for Tunsberghus festning ivaretas gjennom planforslaget.

Kulturarv anser at planforslaget vil gi endret landskapsvirkning fra Slottsfjellet mot kulturmiljøet Jarlsberg hovedgård og det vil gi betydelig fjernvirkning fra husmannsplassen Holmen, fra Jarlsbergslettene og ta utsyn fra Nordbyen. Vi noterer at de regulerte høydene ikke utfordrer høydene fra eldre planer i området, og selv om dette er gledelig, vil planforslaget, slik vi ser det, likevel gi redusert opplevelse av sammenhengen mellom Tunsberghus og Jarlsberg-landskapet. Dette vil også gjelde på kveld og natt og vi ber om at det utarbeides illustrasjoner som viser den nye bebyggelsens virkning på kvelds/nattestid.

Den nye bygningsformen, sett fra Holmene, har høydevirkning som går motsatt vei av fjellformasjonen. Særlig bygningen lengst nord danner et skarpt hjørne, i stedet for å avtrappes sammen med terrenget. Bygningene stjeler også den visuelle kontakten mellom Jarlsberglandskapet og store deler av Slottsfjellets fot mot nord. For å tilpasse den nye bebyggelsen bedre til landskapet bør høydene reduseres ytterligere. Makshøyden for prosjektet bør settes til 3 etasjer. Det bør også arbeides med å dele opp bygningsvolumene med ulike fasader slik at man reduserer det massive inntrykket bygningsmassen nå gir på illustrasjonene. Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Det er en del endringer som skal vurderes frem mot sluttbehandling som vanskeliggjør en vurdering av planens reelle landskapsvirkning etter eventuelle endringer. Fylkeskommunen v/Kulturarv ber om et møte med kommunen når endringene, og høringsinnspill, er innarbeidet.

Avslutningsvis

Vestfold fylkeskommune er åpen for dialog og samarbeid rundt flere av vurderingene som skal gjøres

frem mot sluttbehandling. Vestfold fylkeskommune har ut ifra de regionale og nasjonale interesser vi er satt til å ivareta, ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

- For stormflo/klimatilpasning, byggehøyder og arkitektur vises det til kommunedirektøren vurderinger under punktene 9.7, 9.2 og 9.5.

8.11 Fiskeridirektoratet, 03.04.2024

Siden planforslaget ikke åpner opp for ytterligere utfylling i sjø, og heller ikke andre tiltak i sjø, f.eks. båtplasser, brygger o.l., kan Fiskeridirektoratet ikke se at de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen vil kunne bli nevneverdig berørt.

Kommunedirektørens kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

8.12 Ellen Berit Mathisen (Olav Trygvasonsgt 6a), 04.02.2024

Plassering og dominans

Jeg vurderer området som et særdeles viktig og sart område for fremtiden, og er fortsatt forundret at det planlegges et så stort hotell/byggeprosjekt midt mellom byens gamle og stolte bebyggelse, Nordbyen og grønt korridoren til Ramsar området.

Tønsberg, som Norges eldste by, har et stort ansvar å ivareta med våre unike kulturminner og områder. Slottsfjellet, Tallak, Nordbyen, utsikt til vakre Holmen, Jarlsberg og sjøveien inn til byen.

Denne unike tomten er plassert som en odde til byens siktlinje slik at massive bygg vil virke svært dominerende.

Jeg forstår at byen skal videreutvikles mot Statens Park, og det er naturlig, men derfor er det enda viktigere å `spare denne lille grønne lungen` som en buffersone mot vannet og naturen. Som et `pusterom` for alt som skal tettes bakover.

Innspill:

Ber derfor at kommunen og politikere revurderer denne reguleringsplanen på det sterkeste.

Innspill hvis planen går videre:

1. Minimum 40 m fra sjølinjen til bygg. Dvs; 20 m fra bygg til Grevestien og 20 m fra stien til sjølinjen.
Dette har den tidligere reguleringsplanen redegjort som et minimum for å ivareta natur, sjø og fauna.
2. Max 3 etasjer på bygg bak. 1 -2 etasjer på bygg mot sjøen.
3. Større luftrom/siktlinjer mellom bygg. Åpne byggmassen som ligger med glasstak mellom kontor og hotell.
4. «Tidligere regulert potensial for utfylling i sjø forkastes.
Eksisterende sjøfront reguleres som den er.» (utdrag: Detaljregulering)
Denne setningen må ikke åpnes for tolkning.
Det må ikke aksepteres eventuelle dispensasjoner i byggefasen, iht å regulere sjø fronten. Strandlinjen har restituert seg, og er viktig for fisk, sjøgress, hekking av fugler og bløtbunn.
5. En oversiktlig plan for Grevestien og det glidende grøntområdet før godkjenning.
6. En mer estetisk tilpasset arkitektur med mindre dominant struktur.
7. En nøysom miljø oppfølging under grave og byggeprosessen, mht masser og endringer.
Viser til punkt 6,4-8,9
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av->

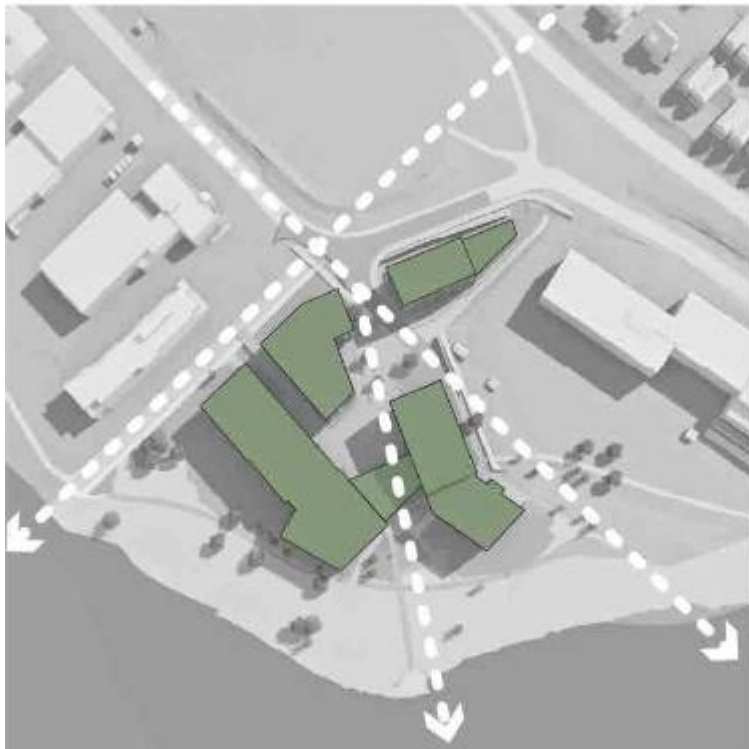
A

8. *real- og regulerings endringer av viktige og sårbare grøntområder til byggeområder, strider i mot :*
- FN,s bærekraft og klimamål*
 - Statens føringer (se punkt 6,4-8,9 på link)*
 - Miljødirektoratet*
 - Oslofjordens Friluftsløvslov*
 - Helse frembringende tiltak*
 - Kommunens egen profil «der barn ler»*
 - Og mot innbyggerne i Tønsberg*

Dette er den eneste grønne flekken igjen , langs sjøsiden.

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggegrense mot sjø, byggehøyder, arkitektur vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.2, 9.1 og 9.5.
- Planen åpner ikke opp for utfylling i sjø.
- I planforslaget er det angitt tre siktlinjer hvorav én mot vest, én mot sør og en mot sørvest. Kommunedirektøren anser at planforslaget har tilstrekkelig med siktlinjer som sikrer kobling mot det åpne ramsarområdet og bakreliggende bebyggelse.



8.13 Stiftelsen Gamle Tønsberg v/Jahn Henrik Jahnsen, 04.04.2024

Stiftelsen Gamle Tønsberg sier i sine vedtekter § 2:

«Stiftelsens formål er å medvirke til å bevare bymiljøer, bygninger og steder av kulturhistorisk verdi i Tønsberg. Stiftelsen skal ta aktiv del i praktiske oppgaver som kan bidra til å fremme byens kulturhistorie. Stiftelsen kan gi ikke-økonomiske påskjønnelser/utmerkelse til eierne av gamle bygninger eller eiendommer. Stiftelsen skal også bidra til å vedlikeholde ruinene av Tønsberghus og Slottsfjelltårnet. Styret kan knytte til seg fagmiljøer/fagpersoner ved behov.»

Tønsberg, Norges eldste by som ble grunnlagt i 871, ble i 1988 slått sammen med Sem kommune. I 2017 ble deler av Stokke kommune innlemmet i Tønsberg og i 2020 ble Re og

Tønsberg kommuner slått sammen til «nye» Tønsberg Kommune. Vestfold og Telemark fylker ble fra 2020 sammenslått til et fylke, men fra og med 2024 ble sammenslåingen reversert, og Vestfold gjenoppstod som eget fylke der Tønsberg igjen er Vestfolds hovedstad. Tønsberg har betydelige nasjonale kulturhistoriske verdier med borgen på Slottsfjellet å ta vare på. Rundt Slottsfjellet; spesielt Fjerdings, Nordbyen, det gamle bysentrum, bryggene og ikke minst rundt det gamle tingstedet Haugar bl.a. med sin gravhaug og den vakre parken, har byen gjennom mange år tatt godt vare på den nyere historiske og autentiske bebyggelsen fra de siste 300 år og de originale gateløpene til dels fra middelalderen. Byens sjønære beliggenhet med Kanalen gjennom sentrum, innseilingene fra øst og vest gjennom verdifullt kulturlandskap og de to Ramsar-områdene; Presterødkilen og Ilene er forhold som har særpreget Tønsberg til alle tider. Ellers og spredt i det den gamle bykommunen og senere i de tilkomne landkommuner, ligger verdifull eldre bebyggelse, anlegg og steder som må passes godt på og bevares for kommende generasjoner.

Overordnet sett er kommunen til for innbyggerne; for bl.a. å styrke tilhørighet, og bidra til trygghet og trivsel for de som bor og har sitt virke i byen. Og vi slutter oss til byens visjon og verdier, og legger gjerne til ordet «bevaring». Vår visjon og våre verdier for Tønsberg er dermed: «Samarbeid, nytenkning, trygghet, bevaring og bærekraft.»

Stiftelsen Gamle Tønsberg ber derfor om at følgende vektlegges i denne reguleringsaken:

Nok en gang er Tønsberg i ferd med å ofre uerstattelige områder tett på byens faktiske og visuelle middelalderprofil, til fordel for næringsutbygging. Nå gjelder det byens siste sentrumsnære strandsonerområde som med nedbygging av det unike tur- og friluftsområde dette har blitt, reduseres til et smalt gangbelte langs stranden for turgåere, «gjennom hagen» til et nytt stort hotell- og kontorbygg som oppføres så nært som 20 m fra sjøkanten ved normal vannstand.

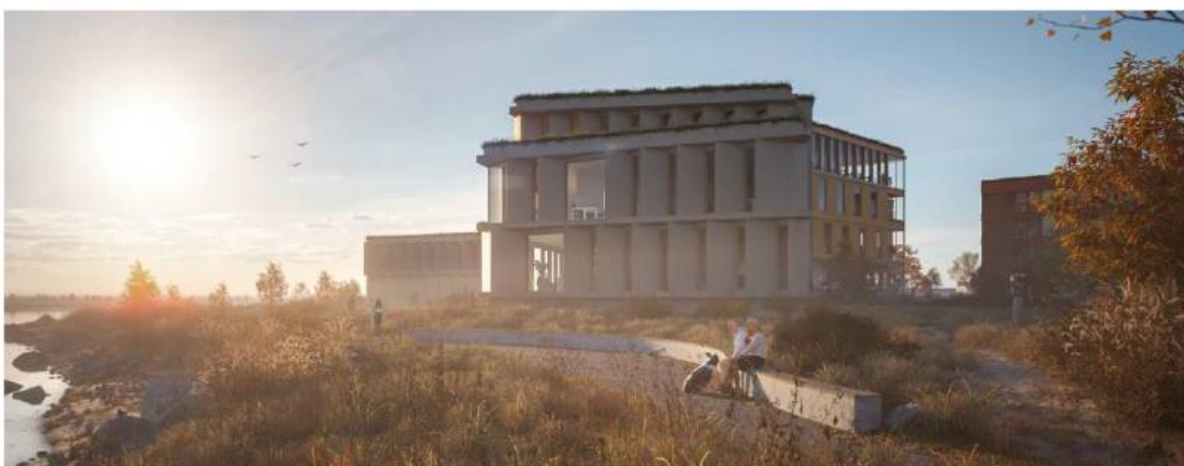
I tillegg til å være et sentrumsnært grøntområde er dette ubebyggede strandområdet i dag en viktig del av den historiske «omrammingen» av Slottsfjellet, som til dels og særlig visuelt, har vært uberørt til alle tider, til tross for at området bl.a. i nyere tid har vært fyllplass. Dette og dårlige grunnforhold har trolig redusert interessen for å videreutvikle området til næringsformål, samtidig som det er imponerende hvordan naturen har restituert seg slik at området igjen har blitt viktig for friluftsliv, rekreasjon, aktivitet og helse.

Sammenlignet med eksisterende næringsbebyggelse i planforslagets nærområde, fremstår den nye bebyggelsen svært dominerende. Eksisterende noe eldre nabobebyggelse er for det meste både lavere og ligger mer tilbaketrukket fra sjølinjen og Slottsfjellet, og fungerer mer skånsomt i samspill med omgivelsene.

Den planlagte nye bebyggelsen er forsøkt kamuflert ved å benytte naturens farger og «naturlige» byggematerialer, og en tilpasning i form til Slottsfjellet sett fra lang avstand. Men etter vår mening er dette egnet til å redusere oppmerksomheten fra det faktum at bygningsmassen med en total lengde mellom yttermål på nær 130 m og en høyde på mellom 12 og 20 m, som tilsvarer 3 – 4 fulle etasjer i et svakt stigende terreng, vi ha en enormt dominerende effekt i dette sårbare området. Slik illustrasjonene viser er det ikke gjort noen forsøk på å skape tilpasning til den nære stranden og de lange slake linjer langs kysten mellom Nordbyen, naturreservatet og kulturlandskapet i nord-vestlig retning.

3

Bygningsmassen sett fra sjøen i sin fulle bredde fremstår som brutal og overveldende. Fra gateplan i nærheten, fra Nordbyen, fra bryggeområdet nedenfor sentrum, fra Kaldnes og for alle som ferdes sjøveien forbi, til og fra Tønsberg, vil dette bygningskomplekset fremstå som en lite tilpasset, tung, massiv, konstruksjon som visuelt er i konflikt de nære omgivelser.



Illustrasjonene er hentet fra Forslagsstillers Planbeskrivelse, revidert 01.12.2023, side 19 og 20. Fra Reguleringsbestemmelsene, revidert 03.12.2023, siteres fra § 3.1 Visuell utforming:

- «Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet (bygninger og uteområder). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter og at tiltaket hensyntar eksisterende bebyggelse inkludert byens signalbygg (Slottsfjellet/ Slottsfjellstårnet), taklandskap, gaterom og fjernvirkning (spesielt fra Slottsfjellet). Tiltaket skal også hensynta innsynet til Slottsfjellet og unngå påvirkning av Slottsfjellets dominerende virkning i landskapet og kontakten mellom Slottsfjellet og kulturmiljøet «Jarlsberg».
- «Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpassing til omgivelsene.»

Stiftelsen Gamle Tønsberg mener at Reguleringsbestemmelsernes krav til visuell, kvalitativ god og tilpasset utforming som sitert, i svært liten grad er oppfylt.

Vi forstår at utbygging i et regulert ubebygget område som med tiden har fått større fokus som sårbart sentrumsnært strandsoneområde sikret for allmenheten, er en stor utfordring.

Vi mener derfor hensynet til allmenhetens frie ferdsel i strandsonen og hensynet til omgivelsene må tillegges langt sterkere vekt.

Etter den første gangs behandling mener vi kommunedirektørens vurdering er like relevant og må tillegges fornyet vekt; om at «... bebyggelsen ville bryte med det naturlige terrenget fra Slottsfjellet ned mot Teglhagen og være svært dominerende sett fra Nordbyen mot Jarlsberglandskapet. Kommunedirektøren vurderte at «... utbyggingen her bør gjøres på en mer skånsom måte, med lavere byggehøyder.»

Hvis byggeprosjektet like vel skal godkjennes, mener vi kommunen bør stille krav om at byggehøydene må reduseres betydelig, særlig mot sjøfronten, til 1 - en etasje i hele sin bredde for de deler av byggingskomplekset som grenser ned til strandområdet, bare mellom 20 og 50 m fra sjølinjen.

Stiftelsen Gamle Tønsberg er positiv til at byen fornyes med bl.a. ny bebyggelse der det er nødvendig, samtidig som eldre bebyggelse, gateløp og byrom må bevares. Vi ønsker tiltakshaver lykke til med respektfull tilpasning av sitt prosjekt til den 1150 år gamle bys nasjonale egenart og identitet.

Kommunedirektørens kommentar:

- For byggegrense mot sjø, byggehøyder, arkitektur vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.2, 9.1 og 9.5.

8.14 Teglhagen Vel, 08.04.2024

Dersom planen ikke avvises, inneholder vårt hørings svar en rekke elementer som er aktuelle i en utbyggingsprosess.

Momenter i saken, med nærmere argumenter og innspill lenger bak i dokumentet:

1. *Er Korten i det hele tatt egnet for en større utbygging som dette? Vi mener klart nei ut fra grunnforhold, områdets lave beliggenhet (flo og havstigning), nabo til et stort Ramsarområde (tenk så heldig Tønsberg er!!!), kvikkleire, behov for fundamentering og spunting, og andre kulturinteresser mm*
2. *Er det behov i dag for utbygging av hotell og kontorlokaler i den skala som presenteres i disse tider? Hele tre nye hotellprosjekter mener vi å ha registrert i TB.*
3. *Eventuell utbygging må nedskaleres, gjøres så lav som mulig, max 3 etasjer uten tekniske rom på taket slik man kan få inntrykk av i sakspapirene. (ref. § 3.2 i Reguleringsbestemmelsene). Utbyggingen trekkes, på bakgrunn av dette, så langt vekk fra Ramsarområdet som mulig. Vi mener det nå er for mange eksempler på dårlig byutvikling i og rundt Tønsberg sentrum, med massive og høye bygninger uten mellomrom, plassert nesten i vannkanten. Nå må dette stoppes.*
4. *Eventuell utbygging må forbedres på det estetiske plan, sett i forhold til det som ble framlagt på folkemøte 12.3. 2024. Det virket i møtet at selv utbyggerne var enige i dette. Det må skapes luft og plass rundt bygningene for gjennomsyn, både for de som beveger seg i området og for eiendommer på oversiden av Kjelleveien i Teglhagen Vel. Vi ser at manglende estetiske hensyn er påpekt fra kompetent hold ved flere anledninger.*
5. *Det må tas hensyn til omgivelsene i byggeperioden, dersom det blir utbygging. Det gjelder blant annet hvordan man håndterer grunnvannet i forhold til den svært grunne fjordarmen utenfor. Det gjelder også støyforhold i byggeperioden, siden prosjektet krever omfattende fundamentering og spunting.*
6. *Kommunen er «interessent» i prosjektet på den måten at man disponerer areal som kan benyttes til salg eller utvikling av bygningsmasse til seg selv eller for salg til andre. Det er ikke avklart detaljer i dette ved høringstidspunkt, så langt vi er informert. På denne måten har kommunen selv en økonomisk interesse i prosjektet, og kommer derved på begge sider av bordet i prosessen. Skal hensynet til natur, kultur og kommunens innbyggere veie tyngst, eller skal*

kommunen prioritere sin andel av profitten?

Vi tenker at kommunen med sine interesser i prosjektet, bør vike plass, les areal, og ikke være den faktor som gjør at prosjektet får en for stor og dominerende utforming. Kommunen må i første rekke ta hensyn til natur-/miljøvern og sine innbyggers interesser. Vi ser at det er påpekt at Jarlsberg også er eier/interessent, og det stilles jo store forventninger også til Jarlsberg Hovedgården når det gjelder naturvern.

- 7. Saksgangen har ikke vært tilfredsstillende. Teglhagen Vel måtte i 2020 henvende seg til kommunen for å bli registrert som høringsinstans. Det holder ikke. Flere eiendommer i Velet var merket av på kart i saksdokumentene for å få nabovarsel. Det fikk de ikke. Dette holder ikke. Det ble avholdt et formøte for velforeningene og et folkemøte. 3D presentasjon forelå ikke til det første møtet, noe som ble påpekt av velforeningene. Den forelå heller ikke til folkemøtet tirsdag 12. mars. Det holder ikke. Det var 100 svært overraska innbyggere i folkemøtet, med mange spørsmål, kommentarer og innspill. Stort sett alle for å skrinlegge eller redusere utbygginga. Dette må ses på som saksbehandlingsfeil.*

1. ER KORTENOMRÅDET I DET HELE TATT EGNET FOR EN SÅ OMFATTENDE UTBYGGING?

Hvorfor Korten?

Jarlsberg Hovedgård som grunneier argumenterer for å bygge på Korten, i stedet for andre områder, fordi Korten er en gammel søppelfylling og fordi man da ikke bruker matjord, og fordi man da kan «forskjønne» området. Det er for så vidt riktig, men kommer altså i denne saken i konflikt med en rekke andre og viktigere momenter. Som alltid når man skal vurdere natur kontra utbygging, har naturen et for dårlig vern og det er nærmest ingen økonomiske modeller som kan benyttes mot utbyggers regnestykker og tanker om behov, utvikling og arbeidsplasser.

Kortenområdet er av stor betydning for Ramsarområdet, og som rekreasjonsområde for beboere i sentrum. Kommunen ser ut til å ønske å øke innbyggerantallet i betydelig grad framover. Våre momenter i dette dokumentet er SVÆRT VIKTIGE for utviklingen av en by som Tønsberg til det omfanget man ser ut til å ønske.

Områdets høyder i forhold til havnivået

Planområdet ligger på en flat fylling og grenser mot sjø. I ROS-analysen vises det til Miljøstatus der store deler av planområdet vil ligge under vann ved et 20-års stormflonivå.

Det blir ikke sagt noe om hensyntagen til en ytterligere økning av havnivået, som kan komme som en følge av manglende CO2/miljøverntiltak i verden i åra framover. En ting er at det er utbygger som vil måtte ta ansvaret for og kostnaden ved ubrukelige bygninger, langt verre er det om det offentlige må ta ansvar for et bebygget område som er presset fram av utbyggere, og som vil være nærmest verdiløst og kun til irritasjon i framtida, og som kanskje må rives og tas vekk. I hvor stor grad man skal ta hensyn til dette i dag er svært vanskelig å vurdere, men hensyn MÅ tas. Det som imidlertid IKKE er vanskelig, det er å se at store bygg som nabo til naturvernområder er svært uheldig.

Grevestien som Tønsbergs tursti med universell utforming er p.t. i gang med å bli utbygd.

- Stien ser ut til å kunne bli liggende høyere i terrenget enn opprinnelig, dvs. fare for utkjøringer/skader med sykler/rullestoler og dominans i landskapet.*
- Mens det til nå har vært «naturlige» masser for stien, blir stien nå i større og større grad overført til en «vei» gjennom påkjøring av fremmede masser. Det gjøres gravearbeider og det kjøres på masse med steiner på opptil 8-10 cm. Det er uheldig for spesielt syklende og løpende. Det er mulig man har en*

oppfølgingsplan av dette som vi ikke kjenner, eller som ikke er omtalt i detalj i dette planarbeidet.

Plassering

«Planområdet avgrenses av Fjordgaten/Nordbyen i øst, næringsbebyggelse og parkering i nord. I vest og sør er planområdet omgitt av sjø som er en del av Ilene naturreservat». Vi bør vel kunne kreve at saksbehandlere angir korrekte himmelretninger? Det er det ikke i denne sammenheng.

Dersom det blir godkjenning av byggeprosjektet.

Blir det bygging, mener vi bygningene må trekkes så langt inn mot Kjelleveien som mulig. Det bør utredes om det ut fra en mindre arealutnyttelse, kan være aktuelt med en bobilparkering mellom bygningene og sjøen. Vi har ikke kunnskap nok til om dette er akseptabelt ut fra naturverninteressene/Ramsarområdet. Vi snakker da altså om et område vest for de nye bygningene. Bybobil blir det stadig flere av, og det er en mer og mer populær ferieform. I lange perioder av året vil det være ingen/liten bruk. Hotellutbyggere skal IKKE vurdere og bestemme forholdene for bobiler.

Byens befolkning, og kommunen selv, har fremhevet Grevestien som en svært sentral del av området, og som må ivaretas og utvikles i en kommende utbygging. Dette var et gjennomgangstema i folkemøtet. Vi er imidlertid forundret over følgende i kommunens utredning:

Med økt bebyggelse kan man regne med at det vil bli økt aktivitet i tilknytning til naturreservatet.

Planen

legger opp til å kanalisere Grevestien. Dette vil knytte ferdsele til en fastlagt rute og vil med det gi mindre forstyrrelser for dyrelivet enn vilkårlig ferdsel og dagens mer utflytende situasjon. Økt menneskelig aktivitet vil derfor sannsynligvis ikke føre til særlige negative konsekvenser for dyre-/fuglelivet i reservatet dersom man utfører avbøtende tiltak som planlagt.

Vi er ikke kjent med begrepet å «kanalisere en sti», men kan kanskje ane hva som menes. Vi tenker at Grevestien ikke skal flyttes i det hele tatt ved at bygningsmassen reduseres!

Man skriver videre at man i dag har en «vilkaurlig ferdsel og mer utflytende situasjon» rundt Grevestien.

Det gis inntrykk av at utbygging i så måte vil bli et positivt bidrag. For oss som beveger oss der ute svært

regelmessig, er dette en uttalelse vi mener er fullstendig feil. Bevegelsene foregår allerede nå stort sett

på Grevestien, Holmen, parkeringsplassen og liknende naturlige stoppesteder. Det er langt fra noen «utflytende situasjon» i området. Skoleklasser og barnehager bruker området, og barn må ha anledning

til å være litt «utflytende», eller «lek» som vi kaller det. Utredninger mister sin status og betydning når

man stadig møter på slike feilaktige argumenter for utbygger.

Kommunen skriver:

Naturmangfold – nærhet til Ilene naturreservat

Planens hensikt er å videreføre samt detaljere kommunedelplan og reguleringsplan for Korten.

Gjeldende

regulering med planformål, adkomster, utnyttelse, høydebegrensninger (mot sjø/Ilene) samt Grevestien

og øvrig grønnstruktur forsterkes og videreføres. Eksisterende sjøfront reguleres som den er med mulighet for steds-/reservattilpasset utbedring og styrking.

Vi er redd for denne siste setningen. Det står ikke noe her om hvorfor/hva/hvordan man skal utbedre og

styrke sjøfronten. Vi mener bestemt at strandlinjen må vernes og bevare sin naturlige overgang mellom sjø/land. Etter vår mening skal området utenfor bygningene, få ligge mest mulig i fred slik de ligger, uten noen form for inngrep utover eventuell tilpasning av stien og rydding i påkjørte masser som har skjedd mer og mindre ulovlig over mange år. Vi viser også til videre tekst om at Grevestien skal opparbeides ved å søke å «minimere den direkte menneskelige aktiviteten». Det må vises særskilt aktsomhet når det gjelder hotellets gjester. Vi mener det ikke skal tilrettelegges for aktivitet i området utover naturlig bevegelse på Grevestien. Det må ikke bli et parkområde for et hotells gjester.

2. ER DET BEHOV FOR HOTELL OG KONTORLOKALER I DET SKISSETE OMFANGET?

Behov for et hotell utenfor bykjernen?

Kommunen skriver:

Mens de fleste hotellene ligger i sentrum, vil et hotell i randsonen av byen få andre kvaliteter. Dette kan være positivt for å få flere tilreisende. Større total overnattingskapasitet nært sentrum kan gjøre Tønsberg aktuell for flere store arrangementer.

Det er svært vanskelig å vurdere slike uttalelser, som ser ut til å være basert på synsing fra kommunen/utbyggere/næringslivet. I alle fall har ikke vi sett noen prognoser eller utredninger om dette. Men – det påligger da utbygger/kommune et veldig stort ansvar å bygge, sett i forhold til hva som ødelegges, spesielt dersom det viser seg at det ikke er et nåtidig behov for ytterligere et hotell i byen, eller næringslokaler. Vi er redd for at det i prosessen kan komme opp planer for alternative bygningsdisposisjoner enn hva men «høres om» i utgangspunktet, og ber kommunen sikre at dette ikke skjer og blir avklart og stoppet i tidlige stadier. Ved utbygging på Kilen har vi nylig sett en slik endring av arealdisponeringen, fra én stor til mindre forretninger.

Behov for næringseiendommer mm?

Det ble i møtet fra utbyggersida uttrykt at det er et press i Tønsberg når det gjelder hotell- og kontorarealer. Mange av innbyggerne på folkemøtet har ikke dette inntrykket og ønsker at det blir framlagt en nærmere dokumentasjon på dette feltet. Det blir ytterligere feil om man presser på for en utbygging som i utgangspunktet er omdiskutert, og som overkjører naturvern- og innbyggerinteresser. Det arbeides med en rekke planer om boliger og næring i sentrum om dagen, og vi forventer da at det foreligger behovs-/konsekvensutredninger.

Alternativ bruk av området

Når det gjelder om det skal bygges, og hva det skal bygges i området, så ber vi også om å bli orientert om hvordan Tønsberg kommune har arbeidet med dette. Eksempelvis – hva tenker kommunen om at man nedlegger en svært populær bobilplass i utkanten av, men nær byen? Har en videreutvikling av den vært diskutert, eventuelt i samspill med utvikling av mindre bygninger? Finnes det alternativer? Hvordan påvirkes området Teglhagen Vel – høringsuttale om Korten april 2024 - side 4 av utbygging i andre deler av kommunen, kan det garanteres at et hotell vil være liv laga? Utbygging på områder som Korten med viktige natur- og miljøhensyn, må være omfattende utredet med konsekvensutredninger, enn andre områder der det først og fremst er snakk om mindre tilpasninger og utbyggers risiko. Her er det snakk om natur og miljø i et uendelig tidsperspektiv.

Trafikk

Det skrives:

Planområdet har god gang- og sykkelveiforbindelse til sentrum (via Nordbyen), Sem og Barkåker.

Det er i dag stor gang- og sykkeltrafikk gjennom Nordbyen. Dette vil øke betydelig med

et hotell (bl.a. kvelds-/nattetraffikk fra sentrum) og andre etableringer. Innbyggerne anbefales dessuten å flytte seg over på sykkel, gange, kollektivtransport. Utviklingen i dag er at også sykler o.l. blir motoriserte. Det er stor trafikk allerede i dag gjennom «smale» Nordbyen, der risikoen for ulykker stadig vil øke. Sykling på Grevestien kommer også i konflikt med annen trafikk. Mosjonister på sykler og brett kommer i dag i ganske høye hastigheter.

3. NEDSKALERING AV BYGNINGSMASSEN

Høyder i det aktuelle utbyggingsområdet

Kommunen skriver:

Det pågår i øyeblikket også planarbeid for Fjordgaten 2, hvor planinitiativet legger opp til høyder som varierer mellom tre og fem etasjer, med et mindre volum opp i seks etasjer.

Når det gjelder høyden på bygningene i det angjeldende området vi her vurderer, og videre i «nabo-områdene» på Korten, så er det klart at disse vil hindre mye utsikt for naboer i veiet, først og fremst eiendommer øst for området/Kjelleveien. I Tønsberg har det skjedd en fortetting og utbygging rundt den indre havna, som er et godt eksempel på at man ikke i det hele tatt tar hensyn til eksisterende bebyggelse, men bygger i høyder og fortettinger som kun kommer de nye innbyggerne i fremste rekke til gode.

Dette går både på høyder, det visuelle og avstanden mellom bygningene. Fortettingen er for sterk, i favør av å sikre eller helst øke, utbyggernes profitt på prosjektene. Det er skremmende å lese om potensielle bygg på opptil 6 etasjers på Kortensområdet. På Kaldnessida har vi høye bygninger og det utrolig grelle «signalbygget» som forsøpler hele Tønsberg havn.

Vi mener det burde vært laget en samlet plan med konsekvensanalyser, for en utbygging av hele området på Korten fra skolen og nordover mot rundkjøringene ved innkjøringen til byen, og inkludert det området vi nå diskuterer. Området burde vurderes samlet både med hensyn til naturverninteresser, hensynet til byens historie og hensynet til naboer i området, sett opp mot de kommersielle interessene.

Utbyggingen må nedskaleres

I utgangspunktet vil nok mange mene at en utbygging av dette området på Korten, i det omfanget denne planen legger opp til, ikke er ønskelig sett i forhold til Tønsbergs Teglhagen Vel – høringsuttalelse om Korten april 2024 - side 5

ansvar for å forvalte dette ene av sine to Ramsarområder mm. Det er mange hensyn å ta knyttet til Ramsarområdet, Jarlsberg Hovedgårds tilliggende områder, Slottsfjellområdet og utviklingsplaner for det, Nordbyen som byens eldste boligområde, innseilingen til byens indre havn o.l. Disse nevnte forholdene veier så tungt at utbygginger ikke må forringe verdien av området i en kulturpolitisk og naturvernpolitisk sammenheng. Det er det en fare for at utbyggingen på Korten vil gjøre. Vi klarer ikke å se hvordan aktuelle utbygging i det hele tatt vil kunne styrke verdien av området. I noen tilfeller vil andre hensyn/behov naturligvis kunne være viktigere enn å styrke det bestående, og til dels gå mot innbyggerne mm, men det klarer vi altså ikke å se i dette tilfellet.

Utbyggingen er for omfattende, tung, stygg og naturfiendtlig som nabo til fjorden og natur- og kulturområder.

Vi mener reguleringsplanen bør avvises. Skal det bygges må utbyggingen nedskaleres betydelig. Hvorvidt det er kontorarealer eller hotell som bør tas ut av planen, får kommunen drøfte og støtte som premiss.

Forbedringer av området ved utbygging – i henhold til kommunens oppfatning.

Videre kan vi lese:

Kommunedirektøren vurderer at kommunen bør prioritere bebyggelse innenfor et så sentrumsnært område. Dette vil gi bedre arealutnyttelse, utnytte eksisterende infrastruktur og

støtte opp om næringslivet i Tønsberg.

Vi kan ikke skjønne at alt dette totalt sett er korrekt. I alle fall veier det ikke opp overfor hensynet til natur- og kulturinteressene i og ved området. Å støtte opp om næringslivet må ikke overstyre hensynet til naturvern og kulturinteresser.

Stedstilpasset bytransformasjon

Under orienteringsmøtet 12.3. nå i år, ble det trukket fram noen momenter for bygging på Korten. Mot bygging står naturlig nok en rekke andre hensyn, som nevnt over. Det ble også sagt at dette er «stedstilpasset bytransformasjon». Vi synes slike «nyord» er mer misvisende enn de er oppklarende i saker som dette. Uansett mener vi at den beste!!! stedstilpasningen vil være å anerkjenne Ramsarområdet/Grevestien med mere, med bebyggelse/aktiviteter som bygger opp under dette. En videreutvikling av bobilparkeringsen, kan være ett element i dette. Antall kvm og bygninger må justeres i forhold til foreliggende planer, slik at det skapes romlighet, utsikt og «luft» mellom bygningene og muligheter for alternative bygg/aktiviteter. Stedstilpasset bytransformasjon i dette området er først og fremst å ta hensyn til natur- og kulturverninteressene.

4. UTFORMING AV BYGNINGSMASSEN

En mur mellom fjorden og nåværende bebyggelse i Teglhagen og Slottsfjellområdet

Det ble i møtet uttrykt motstand mot en bygningsmasse som er for omfattende, som er for høy og som ikke har luft nok rundt og i seg. Altså slik vi oppfatter forslaget som Teglhagen Vel – høringsuttalelse om Korten april 2024 - side 6 foreligger er. Slik planene blir framlagt, så er det sett fra Teglhagen/Slottsfjellet, en eneste lang «mur» mot vannet, uten luft/sikt mellom bygningene. Dette forsterkes naturlig nok i og med at vi har en særdeles lang bygning der nede allerede (skolen), selv om den er lavere enn antyda for den videre utviklingen på Korten. Det ble også presisert at avstanden fra vannet er for kort i en del tilfeller.

Om den høyeste bygningen i planforslaget kommer 30-40 meter lenger inn på land, har liten betydning for de som ligger bak. Fjorden, Tjuvholmen og Holmen natursenter, blir borte for mange – uansett! Og det virker heller ikke som det er satt av tilfredsstillende rom mellom bygningene som kan gi gløtt av sjø. Dette er svært dårlig stedstilpasning! Planlagte bygningsmasse, sammen med Færder Videregående/Kompetansesenteret vil skape en enorm vegg mellom fjorden og bebyggelsen ovenfor Kjellevien.

En slik mur vil også være svært negativ og i konflikt med kommunens tanker om å utvikle Slottsfjellområdet, ref. Områdereguleringsplan for Slottsfjellet igangsatt i 2023. Det ble i sin tid laget en plan som ville koste i over 200 millioner å gjennomføre, den gang. Det er vel kun deler av dette som i dag er planlagt og videreføres, så langt vi er kjent med, men det er jo uansett uheldig med en bebyggelse på Korten som vil redusere utsikten fra fjellet betydelig. I mai 2023 skulle det være start på bygging av aktivitetsborg og grillplass/piknikområdet ytterst på Tallak mot vest, med utsyn blant annet til Korten.

I møtet ble det fra utbyggers side framlagt illustrasjoner på at man har tatt hensyn til høydene på bygningene, ved at bygningsmassen «stiger opp fra vannet» og blir høyere innover på land. Det er ikke lett å skjønne hva dette skal være godt for, muligens for fuglene. Naboene vil uansett være sterkt berørt og møte foreslåtte 4 etasjer uansett. Inne i sentrum ligger bygningene praktisk talt i vannkanten med 5-6 etasjer og stenger for utsikten på eiendommene bak.

5. HENSYN UNDER BYGGEPROSESSEN

Behandling av grunnvann i byggeperioden

Det skrives:

Det kan forventes grunnvann på ca. kote 0, og det antas at arbeidene vil generere vann i byggegrop.

Vi er veldig redde for at man ikke klarer å håndtere grunnvannet tilfredsstillende under byggingen, og at det vil bli sendt ureine masser og vann ut i området og i sjøen. Det er veldig grunne forhold i den delen av fjorden som ligger rett utenfor byggearealet, og forurensninger der vil kunne få en betydelig skadevirkning for plante- og dyrelivet. Skulle det ende med utbygging, må kommunen sikre at utbygger håndterer dette, uansett hvilke økonomiske ressurser det vil kreve. Det er naturligvis uholdbart om påbegynte gravearbeider blir avbrutt eller kommunen i etterkant reduserer kravene som stilles til utbygger fra starten av, på grunn av manglende økonomi hos utbygger. Risikoen for den slags er høyere ved bygging med denne typen grunnforhold.

Støy i anleggsperioden

Det skrives:

Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april - 30. august.

Vi skjønner ikke hva andre krav betyr (jf. henvisninger i planene), men det må være klare grenser for støy også for mennesker. Det er nevnt datoer her for dyra, men ikke noe om tidspunkter og støygrenser for mennesker. Det må inn passende støygrense og når på døgnet på hvilke dager man kan arbeide – hverdager, helligdager, ferier o.l.

6. KOMMUNENS ROLLE I PROSJEKTET

Kommunen som utbygger/interessent i prosjektet er svært uheldig.

Vi er spesielt skuffet over at kommunen er en aktiv og kommersiell deltaker i dette prosjektet, som åpenbart bare kan skade de kulturpolitiske og naturnvernpolitiske hensyn som bør tas. Bygningene slik de er tegnet nå, vil redusere utsikt og nærhet til fjorden for kommunens egne innbyggere. Vi kan ikke se positive forhold som vil kunne endre en slik vurdering av utbyggingen. Vi snakker ikke om utbygging av kun et hotell i området, men utbygging av hotell, utleielokaler og kommunens disposisjoner.

Det er altså kommunen som skal behandle en utbyggingssak der kommunen selv er økonomisk interessent. Utbyggingen står mot naturvern, kulturinteresser og kommunens innbyggere. Vi mener det er en svært uheldig rolle kommunen har satt seg i!

7. SAKSGANG OG DOKUMENTER – SAKSBEHANDLINGSFEIL?

3D presentasjon

Vi synes det er sterkt kritikkverdig at Tønsberg kommune ikke la fram den lovete 3D modellen til folkemøtet, men holder denne skjult for innbyggerne til etter at høringsrunden er gjennomført. Sakspapirene sier at en slik modell skal lages. Da forventer vi jo at den lages OGSÅ for innbyggerne, og ikke kun politikerne.

Ved vurderingen av hotellplanene rundt år 2000, utarbeidet Nordbyen Vel og Teglhagen Vel bilder fra alternative posisjoner, med ulike vinkler og størrelser enn det utbygger hadde laget. Dette er naturligvis viktig, da billedmanipulasjon er et svært effektivt påvirkningsmiddel. Det er ingen fra velforeningene som får være med på å påvirke denne prosessen, eller komme med ønsker om visuelle presentasjoner. Praksis viser at utbyggers garantier for nøytrale bilder ikke er nok i slike tilfeller. Vi er tilbøyelig til å mene at utvikler/kommunen har holdt tilbake denne presentasjon med viten og vilje. Velforeningene ble i alle fall lovet 3D til møtet 12.3., og det er ikke gjort noen utsettelse på grunn av dette.

Nabovarsling

Når det gjelder saksgangen, så har det ikke vært god nok distribusjon av nabovarsel og liknende. Teglhagen Velforening ved Ole Junge, måtte den 11. mai i 2020 be om å bli varslet og holdt orientert om utbyggingen. Etter hva vi skjønner av kart, har det heller ikke vært nabovarsler i henhold til disse. Det er kjedelig å registrere at slike forhold i

våre tider fortsatt ikke er satt i system. I denne saken ble det retta opp takket være våkne naboer, i andre saker blir det ikke oppdaga før ting har gått for langt.

Om prosessen

Det er forståelig at noen vil reagere på at innsigelser kommer så langt ut i prosessen om en transformasjon av Korten. Slik vil det imidlertid være, da det først er i den praktiske utformingen av planene det vil være mulig for kommunens innbyggere å vurdere prosjektene. Videre vil det også være slik at det ikke er lett for en vanlig innbygger å skjønne og å kunne følge opp slike prosesser. Innbyggere og velforeninger har kun sin «frivillige» kapasitet å stille opp med, overfor ressurssterke offentlige organer og bemidlede utbyggere. Heller ikke på høringstidspunktet er planene konkret nok presentert, og det burde vært ytterligere en mulighet til å gjøre innsigelser. Så langt virker det for oss som om planene er alt for omfattende i forhold til arealet som er til disposisjon, og når det gjelder natur- og kulturhensyn.

Teglhagen Vels konklusjon per 9. april 2024 er derfor:

«DETALJREGULERING AV DEL AV KORTEN, PLAN ID3803 20200189» AVVISES

For øvrig har velforeningen sendt inn møtereferat fra folkemøte arrangert av Teglhagen Vel og Nordbyen Vel, 12.03.2024

Kommunedirektørens kommentar:

- For sikkerhet mot flom, byggegrense mot sjø, byggehøyder, arkitektur, forurensning vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.7, 9.2, 9.1, 9.5 og 9.8.
- Om det er behov for hotell ble vurdert ved første førstegangsbehandling som ligger vedlagt saken.
- Støykrav for både reservat og mennesker er ivaretatt i planforslaget i bestemmelse § 3.8 Støy.
- Kommunen er lokal planmyndighet og er den som vedtar offentlige og private reguleringsplaner i kommunen. I Tønsberg kommunen er det Arealplanavdelingen som saksbehandler reguleringsplanene. Planavdelingen skal jobbe uavhengig og skal stille like krav uavhengig om det er et privat planforslag eller om det er en offentlig planforslag. I denne saken er ikke kommunens forslagsstiller, men en eiendomsbesitter som ligger innenfor planområdet.
- Det vises til at det kan ha blitt gjort saksbehandlingsfeil der det vises til at det ikke ble sendt ut en 3D modell som tidligere lovet. Etter at kommunedirektøren ble gjort oppmerksom på dette ble materialet ettersendt og det ble gitt utsatt frist med 2 uker. Kommunedirektøren anser at det ikke er gjort saksbehandlingsfeil og at saken er tilstrekkelig opplyst.

8.15 Statsforvalteren i Telemark og Vestfold, 24.04.2024

Statsforvalteren som samordningsmyndighet av statlige innsigelser har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ved miljødirektøren. Innsigelsene fremmes i sin helhet. Uttalelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark følger vedlagt.

...

Samordning av innsigelser

3.1 Byggehøyder – naturmangfold

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til planforslaget da foreslåtte byggehøyder er i strid med hensynet til Ilene naturreservat og fuglelivet som er tilknyttet Ramsar-området. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. naturmangfoldloven § 49. Det vises også til KLDs rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet punkt 3.6.

Miljødirektøren viser til at planområdet ligger ved Ilene naturreservat, som er et svært viktig våtmarksområde med Ramsarstatus. Dette innebærer at området er av internasjonal verdi, og et av de mest verdifulle naturområdene i Vestfold. Området er sensitivt for påvirkning både på land og i sjø. Miljødirektøren påpeker at åpne landskap er viktig for hoveddelen av fuglene som bruker Ilene naturreservat. Våtmarksartenes behov for åpne landskap er blant annet knyttet til siktlinjer for å kunne se rovfugl. Høye bygninger tett på naturreservatet vil gjøre området mer «lukket» og mindre attraktivt for disse fuglene. Bygninger plassert i områder der fugler går inn for landing eller tar av i tilknytning til våtmarksområder kan også forårsake kollisjoner og ellers virke forstyrrende i flykorridorene inn mot reservatet. Sett fra vannflaten og mudderflatene i reservatet må horisonten holdes mest mulig åpen. Miljødirektøren bemerker at byggehøydene må derfor være tilpasset hensynet til fuglelivet og terrenget i området.

I planforslaget er det foreslått byggehøyder fra kote + 12 til kote + 20. Miljødirektøren påpeker at byggehøyder på kote + 20 så nær reservatet vil etter direktørens vurdering ikke kunne ivareta hensynene til Ilene naturreservat og fuglelivet på en tilfredsstillende måte. Det vises blant annet til at det ble signalisert i regionalt planforum den 27. april 2022 at kote + 20 er for høyt for å ivareta nasjonale interesser, men at kote + 14 er innenfor hva som kan aksepteres.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsen.

Miljødirektøren påpeker at innsigelsen kan løses ved en reduksjon av byggehøydene. Reguleringsplanen kan sette maksimal byggehøyde på kote + 14, eventuelt må det fremlegges illustrasjoner som viser at moderate økninger i byggehøyder over kote + 14 ikke vil ha negative konsekvenser for Ilene naturreservat og fuglelivet. Dette må vises med tydelige illustrasjoner som viser at høyere byggehøyder ikke er problematisk for siktlinjene fra vannflaten og mudderflatene i nærheten av planområdet. Miljødirektøren vurderer uansett kote + 20 til å være for høyt.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra miljødirektøren. Ivaretagelse av de angitte verne- og naturverdiene er nasjonale interesser som miljødirektøren er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsen er begrunnet og er knyttet til konkrete forhold. Miljødirektøren har også fremmet forslag på hvordan innsigelsen kan løses. De formelle vilkårene for innsigelsen i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

3.2 Avstand til sjø – strandsone og naturmangfold

Statsforvalteren ved miljødirektøren har fremmet innsigelse til bebyggelsens avstand mot sjø i planforslaget. Miljødirektøren vurderer at forslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til strandsonevernet, allmenne interesser og fuglelivet. Hjemmelen for innsigelsen er plan- og bygningsloven § 5-4, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, SPR strandsone punkt 8.2 og 8.3 og naturmangfoldloven § 49. Det vises også til rundskriv T-2/16 punkt 3.11 om strandsone.

Miljødirektøren viser til at byggegrensen i delområde KB1 ligger på det nærmeste 20 meter fra sjøen. Reguleringsbestemmelse § 3.3 åpner for mindre konstruksjoner mellom byggegrensen og formåls grensen, som blant annet uteservering, overbyggede inngangspartier og terrasser. Det vil si at bebyggelsen og konstruksjoner i realiteten (etter direktørens målinger) kan komme så nærme sjøen som 10 meter på det nærmeste. I kommunedelplanen for området var det lagt inn ca. 30 meter fra formåls grensen til sjøen. Tidligere vedtatte planer la opp til utfylling i sjøen, noe som ikke lenger er aktuelt. Selv om utfylling ikke lenger er aktuelt vurderer miljødirektøren at formåls- og byggegrensa må trekkes lengre unna strandkanten enn planforslaget tilsier. Det bør tilstrebes å holde samme avstand som i tidligere plan. Dette må også gjelde mindre konstruksjoner som terrasser og uteservering. Miljødirektøren anfører at et strandareal med disse kvalitetene som på Korten, så tett på Tønsberg by, har stor betydning for allmennheten. Grevestien er også en viktig friluftlivsrute for Tønsbergs befolkning, og det er derfor viktig at reguleringsplanen ivaretar allmenne interesser her på en god måte. Det vises blant annet til at det ble signalisert i regionalt planforum den 27. april 2022 at det var lagt opp til for smale avstander mellom bebyggelse og sjøen.

Videre påpekes at hensynet til fuglelivet også gjør seg gjeldene. For å begrense den negative påvirkningen på det viktige fuglelivet i tilknytning til våtmarksområdet, bemerker miljødirektøren at det er det svært viktig at buffersonen mellom sjøen og turvei og bebyggelse får en størrelse og karakter som er gunstig for fuglelivet. I dette ligger at turveien må ligge i noe avstand fra sjøen og at det er rom for vegetasjon som er med på å danne en buffer mellom menneskelig aktivitet og sjøen, hvor fuglene har behov for ro. Planforslaget slik det foreligger ivaretar, etter miljødirektørens syn, ikke dette hensynet, da det i realiteten ikke vil være plass til en virkningsfull buffersone med vegetasjon.

Det vises til den vedlagte uttalelsen for en nærmere begrunnelse av innsigelsen.

Miljødirektøren påpeker at innsigelsen kan løses ved at detaljplanen flytter formålsgrensen og byggegrensen, slik at avstanden fra sjø til bebyggelse og andre konstruksjoner blir tilsvarende gjeldende plan, ca. 30 meter. Innsigelsen inkluderer plassering og etablering av mindre konstruksjoner i sonen mellom byggegrensen og sjøen slik som reguleringsbestemmelse § 3.3 åpner for.

Statsforvalterens vurderinger

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsen fra miljødirektøren. Ivaretagelse av strandsonevernet og de angitte verne- og naturverdiene er nasjonale interesser som miljødirektøren er satt til å ivareta. Det vises til nevnte hjemmelsgrunnlag. Innsigelsen er begrunnet og er knyttet til konkrete forhold. Miljødirektøren har også fremmet forslag på hvordan innsigelsen kan løses. De formelle vilkårene for innsigelsen i plan- og bygningsloven §§ 5-4 og 5-5 er også oppfylt.

4. Konklusjon

Statsforvalteren har ikke funnet grunn til å avskjære innsigelsene fra Statsforvalteren ved miljødirektøren. Innsigelsene fremmes i sin helhet. Uttalelsen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark følger vedlagt.

5. Videre prosess

Tønsberg kommune og Statsforvalteren ved miljødirektøren oppfordres til å arbeide aktivt for å finne løsninger. Dersom partene kommer til enighet, er det den enkelte fagetat som har myndighet til å trekke innsigelsen. Dersom partene ikke blir enige, skal saken fremmes for megling etter de ordinære rutineene. Fra Statsforvalteren vil Fred-Ivar Syrstad opptre som megler.

Øvrige merknader fra Statsforvalteren

Åkerrødtopp

Det er i 2017 registrert åkerrødtopp innenfor planområdet. Plantearten er ansett som kritisk truet (rødlistekategori CR) i Norge. I forbindelse med planarbeidet ble området kartlagt for planter på nytt, uten at åkerrødtopp ble gjenfunnet. Det er derfor usikkert om arten fortsatt finnes i området. Forekomsten her regnes ikke som «opprinnelig», fordi den må ha blitt spredt dit i senere tid og som følge av menneskelig aktivitet. Dagens rødlistevurdering er knyttet til forekomst i Østfold, og andre registreringer i Norge er ikke regnet som «opprinnelige». Vi legger derfor ikke videre vekt på funnet av arten i denne plansaken.

Fuglelivet

I reguleringsbestemmelse § 6.1 vises det at det er lagt vekt på hensynet til fuglelivet. Det står samtidig at «området skal opparbeides slik at det fremstår med høy visuell og teknisk kvalitet». I det videre arbeidet er det viktig at det gjøres konkrete vurderinger og avveininger slik at «visuell og teknisk kvaliteter» ikke går på bekostning av hensynet til fuglelivet. Dette bør komme tydelig fram i reguleringsbestemmelsene.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Vi ser av ROS- analyse datert 03.11.2021 at det ble anbefalt å regulere hensynssone for stormflo med tilhørende bestemmelser, om nedre kotenivå for etablering av bebyggelse/gulvnivå. Vi ser at dette fremgår av reguleringsbestemmelse § 3.5, men kan ikke se at det fremgår av plankartet.

Våre kartløsninger viser at i utbredelse av stormflo i en 200 års gjentaksintervall for 2090, vil deler av planområdet være oversvømt. Dette bør kartlegges nærmere, og følges opp til sluttbehandling av reguleringsplanen. Vi legger som vanlig til grunn at tiltak mot eventuell radonforurensing ivaretas i byggesaks- behandlingen.

Overvann

Vi ser at temaet er omtalt i reguleringsbestemmelse § 3.12. Vi minner om tre-trinns prinsippet, med spesiell vekt på trygge flomveier, og anbefaler at dette innarbeides i bestemmelsene. Vi legger til grunn at det ikke ledes forurenset overvann ut i sjøen, og dermed til reservatet. Dette er særlig viktig, og vil i ytterste konsekvens kunne stride med vernebestemmelsene for Ilene naturreservat, jf. § 3 pkt. 3. Vi vil også nevne at NVE har vedtatt ny veileder nr. 2/2023 for «kartlegging av fare fra overvann».

Støy

Deler av den etablerte bebyggelsen (tidligere Færder videregående skole) ligger innenfor gul støysone. Vi anbefaler at kommunen, som det vises til i saksfremlegget, legge inn bestemmelser som omfatter støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysone. Vi ber også kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å legge inn bestemmelse som regulerer støy fra eventuell uteservering (herunder musikk), som tar hensyn til reservatet.

Generelt

Vi viser til reguleringsbestemmelse § 6.1 hvor det bla. fremgår at «opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene». Vi anbefaler at dette endres til noe lignende «vernemyndighetene skal gis anledning til delta i arbeidet».

Videre opplever vi at plankartet fremstår noe uoversiktlig, både i henhold til kvotehøyder og byggegrenser. For å unngå fremtidige misforståelser burde dette ryddes opp i. Vi anbefaler også at plankartet ikke bare merkes med kombinert formål, men at reelle planer for området faktisk gjenspeiler plankartet. Vi tenker f.eks. på delområde KB2, hvor det ikke planlegges for nye bygg, kun videreføring av dagens bygg. Her burde det ubebygde arealer hatt et annet reguleringsformål, eksempelvis grøntformål.

Kommunedirektørens kommentar:

- For innsigelse på byggehøyder og byggegrense mot sjø vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.1 og 9.2
- Innspillet vedrørende Åkerrødtopp tas til orientering.
- For fuglelivet/visuell utforming, stormflo, støy, formuleringen i samråd med vernemyndigheter og utbedring av plankartet vises det til kommunedirektørens vurderinger under punktene 9.19, 9.7, 9.15, 9.20 og 9.21.
- Om overvann - Det er utarbeidet kommunalteknisk plan som er godkjent av kommunen. I dette arbeidet er kommunens tre-trinns prinsipp lagt til grunn.

9. Kommunedirektørens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn, innsigelser og oppfølgingspunkter fra vedtaket ved førstegangsbehandlingen. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1.gangsbehandling (se vedlegg).

Vedlegg i saken:

- Høringsforslag plankart
- Høringsforslag planbestemmelser
- Høringsforslag planbeskrivelse

- Saksframlegg førstegangsbehandling
- Innsigelser Statsforvalter

Vedlegg utarbeidet av forslagsstiller til sluttbehandling:

- Plankart (sist revidert 03.03.2025).
- Reguleringsbestemmelser (sist revidert 19.03.2025).
- Sammenstilling merknader etter offentlig ettersyn
- Prosess Statsforvalter standpunkt og illustrasjoner
- Illustrasjonsvedlegg endringer foretatt til 2. gangs behandling

9.1 Innsigelse fra Statsforvalter

Statsforvalter har fremmet innsigelser på planforslaget. Det er to forhold i planforslaget de har innsigelse til.

1. Innsigelse - Byggehøyder

Statsforvalter har fremmet innsigelse til foreslåtte byggehøyder. De anser at foreslåtte byggehøyder er i strid med hensynet til Ilene naturreservat og fuglelivet som er tilknyttet Ramsar- området. De skriver blant annet at: *planområdet ligger ved Ilene naturreservat, som er et svært viktig våtmarksområde med Ramsarstatus. Dette innebærer at området er av internasjonal verdi, og et av de mest verdifulle naturområdene i Vestfold. Området er sensitivt for påvirkning både på land og i sjø. Miljødirektøren påpeker at åpne landskap er viktig for hoveddelen av fuglene som bruker Ilene naturreservat. Våtmarksartenes behov for åpne landskap er blant annet knyttet til siktlinjer for å kunne se rovfugl. Høye bygninger tett på naturreservatet vil gjøre området mer «lukket» og mindre attraktivt for disse fuglene. Bygninger plassert i områder der fugler går inn for landing eller tar av i tilknytning til våtmarksområder kan også forårsake kollisjoner og ellers virke forstyrrende i flykorridorene inn mot reservatet.*

Statsforvalteren har påpekt at innsigelsen kan løses ved en reduksjon av byggehøydene. De skriver: *Reguleringsplanen kan sette maksimal byggehøyde på kote + 14, eventuelt må det fremlegges illustrasjoner som viser at moderate økninger i byggehøyder over kote + 14 ikke vil ha negative konsekvenser for Ilene naturreservat og fuglelivet. Dette må vises med tydelige illustrasjoner som viser at høyere byggehøyder ikke er problematisk for siktlinjene fra vannflaten og mudderflatene i nærheten av planområdet. Miljødirektøren vurderer uansett kote + 20 til å være for høyt.*

Forslagsstiller ønsker ikke å imøtekomme innsigelsen. I forslagsstillers sitt tilsvarende svar skriv de:

Forslagsstiller har utarbeidet reviderte skisser og utkast til løsninger, og illustrert siktlinjer fra reservatet for rastende/ næringssøkende fugler. Gjennom det som er utredet i etterkant av offentlig ettersyn har vi belyst situasjonen for fuglene, og perspektivene fra deres ståsted. Vi har hatt fokus på nærvirkningene og fuglenes "tilgang" på himmelen - slik at de ikke mister synet av predatorene. Det er enighet om at k+14 uansett er greit. Vi har derfor tatt utgangspunkt i sammenligningene mellom situasjonene fra k+14 og de andre høydene som er illustrert. For fuglenes tilgang, har vi gjennom disse illustrasjonene fått et godt bilde på at bebyggelsens høyde ikke utgjør stor forskjell sammenlignet med det opprinnelige planforslaget med høyder opp mot k+20 på enkelte av byggene. Det har vist seg å være liten forskjell fra de aller fleste standpunkt.

De regulerte høydene i kommunedelplanen og reguleringsplanen på Korten samt øvrig påvirkning på fuglelivet i Kortenbukta er utredet i forbindelse med planarbeidet. Dette i rapport fra økolog Gørli Elida Bruun Andersen som er kvalitetssikret av Ingunn Tombre, NINA (Norsk institutt for naturforskning (NINA) fra 2021. Rapporten viser, via de systematiske feltregistreringene som er foretatt, at fuglene har tilpasset seg den aktiviteten som er på Korten i dag. Prosjektet er derfor tilpasset som en forlengelse av rekken med eksisterende bygg blant annet ved:

- å trekke bebyggelsen lenger vekk fra sjøfronten enn det er regulert inn mulighet for
- å forholde seg til de moderate høydene som allerede er regulert

- *å sørge for minst mulig lysforurensning og speilvirkning ut mot naturreservatet*
- *å fastsette krav til grønnstruktur med vegetasjon som buffersone mellom menneskelig aktivitet og fuglelivet*
- *å kanalisere og begrense omfanget av direkte menneskelig aktivitet i strandsonen*
- *å gå bort fra tiltak i strandsonen utover nødvendig miljøopprydding og tilrettelagt tilbakeføring*

Videre skriver de at:

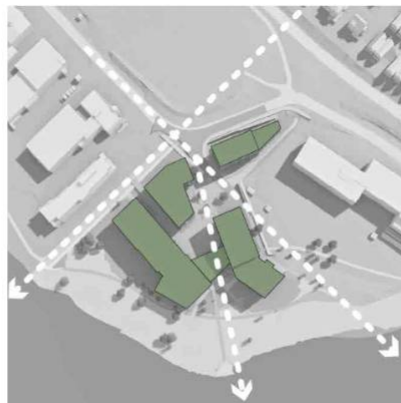
For byutviklingen i Tønsberg generelt, og utviklingen av Korten spesielt, vil det gi en større arkitektonisk handlingsfrihet med opprinnelig planforslag hvor det tillates at deler av enkelte bygg bygges opp til k+20. Den foreslåtte trappingen av bebyggelsen vil man ikke få til med en lavere kotehøyde, og man mister dermed et viktig arkitektonisk grep i prosjektet samtidig som vi mister muligheten til en mer effektiv og bærekraftig arealutnyttelse som legger til rette for den planlagte aktiviteten på området i form av et stedsforankret reservathotell slik som planlagt.

Basert på gjennomførte utredninger ønsker ikke forslagsstiller å imøtekomme forespørselen fra statsforvalter om ytterligere illustrasjoner og ønsker at planforslaget fremmes til sluttbehandling med utgangspunkt i høyder fra kote +13 til kote +20. De viser til at det er gjort følgende endringer etter førstegangsbehandling:

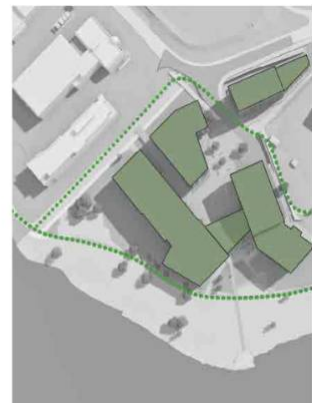
- *Byggehøyder er redusert ytterligere*
- *Bebyggelsen er trukket enda lenger unna sjøkanten*
- *Det avstås fra regulert utfylling i sjø i sin helhet*
- *Grevestien er trukket lenger inn i planområdet*



Avstand til sjø er økt og byggehøyder er redusert ytterligere



Siktilinjer er videreført



Grevestien trukket lenger inn i planområdet

I tillegg til innsigelsen har det kommet flere innspill fra naboer og organisasjoner om at byggehøydene bør redusere. Naboer mener den foreslåtte bebyggelse blir for ruvende, Birdlife mener det er negativt for reservatet og fylkeskommune og Stiftelsen Gamle Tønsberg mener byggehøydene vil forringe opplevelse av Slottsfjellet og Jarlsberglandskapet. Fylkeskommunen ber i så måte at kommunen har dialog med fylkeskommunen dersom/når det foreligger et planforslag med reduserte høyder. Ved førstegangsbehandlingen vedtok UPB at byggehøydene innenfor innenfor KB3 og KB skulle vurderes. Bakgrunn for vedtakspunktet var landskapsvirkningen planforslaget hadde, speilet fra fra Ilene og Nordbyen.

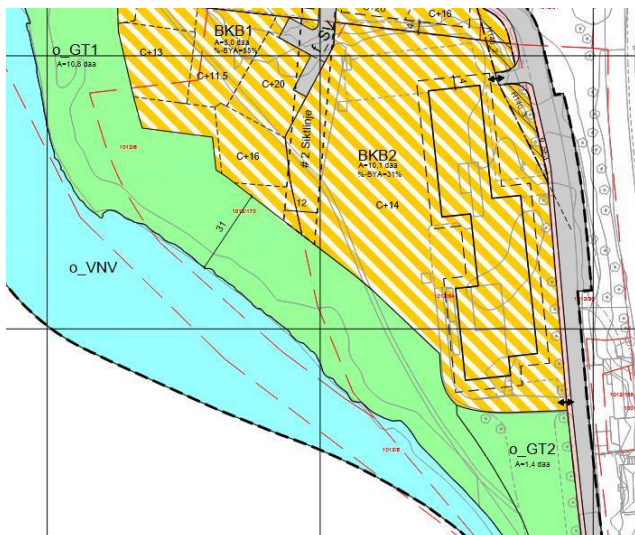
Kommunedirektøren kunne lagt fram et forslag der byggehøyden ikke overstiger kote +14 for å imøtekomme innsigelsen. Kommunedirektøren mener imidlertid at dette ikke er en realistisk løsning som vil bli bygd i og med det avviker vesentlig fra hva som er foreslått. Videre ville dette krevd nye illustrasjoner for ny utforming. På bakgrunn av det foreligger en innsigelse som ikke er imøtekommet anbefaler kommunedirektøren at planforslaget avvises.

2. Innsigelse - Byggegrense mot sjø

Statsforvalter har fremmet innsigelse på byggegrense mot sjø. De anser at foreslått byggegrense ikke i "tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til strandsonevernet, allmenne interesser og fuglelivet."

Forslagsstillers ønsker å imøtekommet innsigelsen og har foreslått at formål "Turvei" utvides fra 10 meter på det smaleste til 31 meter og at byggegrensen mot sjø utvides fra 20 meter til 31 meter. Som konsekvens av det er bygget innenfor felt BKB1 flyttet lenger mot nord og fotavtrykket redusert. Endringene vises i kartutsnittene under som viser forslaget som lå ute på høring og nytt forslag.

Forslaget er forelagt statsforvalteren. I møte med administrasjonen har Statsforvalter signalisert at innsigelsen på byggegrense mot sjø vil bli trukket ved en formell henvendelse dersom byggegrensen øker til 31 meter.



Kommunedirektøren er positiv til foreslåtte justeringen som vil gi mer rom til vegetasjon og Grevestien enn i høringsforslaget. Kommunedirektøren anbefaler at det gjøres følgende justeringer i kartet:

- Turvei GT1 utvides fra 10 meter på det smaleste til 31 meter.
- Byggegrensen mot sjø utvides fra 20 meter til 31 meter.
- Bygget innenfor felt KB1 flyttes lenger mot nord og fotavtrykket reduseres.

Kommunedirektøren har ikke sendt en formell henvendelse til statsforvalter i og med kommunedirektøren ikke anbefaler å vedta planen jf. overnevnte punkt. Dette kan skje ved en eventuell meklingsprosess.

I tillegg til innsigelsen har det kommet flere innspill fra naboer og organisasjoner om at byggegrensen mot sjø må økes. Blant annet fra Teglhagen vel og Birdlife. Begrunnelsen er stort sett den samme, men flere av innspillene legger særlig vekt på tilgjengelighet for allmennheten. Med foreslått justering av byggegrense anser kommunedirektøren at innspillene blir hensyntatt.

9.3 Hekking på flate tak

Birdlife opplyser om at det ofte er et problem med flate tak og hekkende fugl. Blant annet fiskemåke som er en rødlista art. Birdlife opplyser at avbøtende tiltak, som for eksempel hekkeplattinger i/ved reservatgrensen, kan bidra til mindre hekking på flate tak i området. Kommunedirektøren mener det bør være mulighet for å gjennomføre tiltak som bygger opp om reservatet under forutsetning av at dette er til gangs for reservatet og fagmyndighet godkjenner tiltaket .

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende supplering i bestemmelse § 6.1 "Turvei".

Innenfor formålet kan det gjennomføres mindre tiltak som fremmer naturmangfold.

Vernemyndighetene skal gis anledning til delta ved eventuelle gjennomføring av tiltak. eventuelle tiltak skal godkjennes av statsforvalter.

9.4 Areal og adkomst til ny nettstasjon

Lede bemerket at det ikke er satt av areal til nettstasjon innenfor planområdet. Med tanke på at en ikke vet om det er behov er det heller ikke satt av areal til dette i planforslaget. Forslagstiller har imidlertid foreslått at bestemmelsene suppleres med en bestemmelse som åpner opp for at det kan etableres nettstasjon innenfor planområdet. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen. Med bakgrunn i nevnte forhold anbefaler kommunedirektøren at § 3.7 "Energi" suppleres med følgende:

Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet. Nettstasjon skal plasseres vekk fra sjø og nord/nordvest innenfor planområdet.

Når det gjelder adkomst så står det i eksisterende bestemmelse at plassering skal avklares med nettselskap.

9.5 Endret utforming og arkitektur

Utforming og arkitektur ble vurdert ved førstegangsbehandlingen. Der ble den vurdert som tilfredsstillende foruten merknader til enkelte høyder og material- og fargebruk. På grunn av innsigelser er det imidlertid gjort flere endringer i planforslaget. Hovedgrepet med siktlinjer, material- og fargebruk og plassering er stort sett den samme, men fotavtrykket på det midtre volumet innenfor KB1 er redusert og er trukket noe mot nord. I tillegg er byggehøydene noe justert. Blant annet er volumet i vest innenfor KB1 justert fra 12 og 15 til 12 og 16 og har dermed gått noe opp sammenlignet med høringsforslaget.

Endringene er vesentlige, men reduksjon av byggets lengde ansees som en forbedring der fasaden fra enkelte standpunkt blir mindre massiv. Kommunedirektøren har derfor ikke vesentlige merknader til endringene som er foreslått.

9.6 Parkering

Ved førstegangsbehandlingen vedtok UPB at parkeringsdekning innenfor KB1, KB3 og KB4 skulle vurderes redusert. Bakgrunnen for vedtakspunkt var begrenset kapasitet på rundkjøringen Fjordgaten - Kjelleveien. I tillegg til at det er en overordnet målsetting om å få flere over på gange, sykkel og kollektiv. Dette gjelder spesielt for arbeidsplassparkering som kontor og tjenesteyting. Kommunedirektøren anbefaler derfor at parkeringskravet differensieres mellom formålene hotell og kontor/ offentlig - eller privat tjenesteyting/undervisning.

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at parkeringskravet for hotell videreføres. For kontor/privat- eller offentlig tjenesteyting/undervisning suppleres med følgende bestemmelse :

Min. 0,5 - maks 1,0 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel pr 100 m2 BRA for kontor, privat- eller offentlig tjenesteyting og undervisning.

9.7 Stormflo

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurdere om hensynssone – flomfare skal innarbeides i plankart. Bakgrunnen for vedtakspunktet var ROS-analysen som anbefalte dette. Dette er også noe Vestfold fylkeskommune har bemerket i sin høringsuttalelse, i tillegg til at de anbefaler at overvannshåndtering i størst mulig grad benyttes naturbaserte løsninger for klimatilpasning.

Med bakgrunn i at område er flomutsatt og at det er en reel mulighet på skade på bebyggelsen anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i plankart og bestemmelser:

1.1 I planforslaget legges hensynssonen «Flomfare H320» inn i plankartet.

2.2 I bestemmelsene tilføyes følgende bestemmelse: § 8.2 Flomfare - Faresonen H320_1 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten at dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivarettatt.

9.8 Forurensning i byggeperioden

I ROS-analysens punkt om utslipp av farlige stoffer blir det anbefalt at å utarbeide en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som et risikoreduserende tiltak.

I det opprinnelige bestemmelse er dette fulgt opp på følgende måte: § 3.10 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4) Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Ettersom det er påvist forurensning innenfor planområdet og arbeidene vil genere mye vann i byggeprosa, anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene endres til at det skal utarbeides en tiltaksplan. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende endringer i planbestemmelsene:

I § 3.10 "Grunnforurensing" endres

fra: Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

til: Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider

| § 10.1 "Dokumentasjonskrav" tilføyes følgende punkt: *Tiltaksplanen iht. § 3.10.*

9.9 Byggegrenser mellom KB3 og KB1

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at byggegrenser mellom KB3 og KB1 bør vurderes. Bakgrunnen for vedtakspunktet var å redusere faren for at det kan oppstå konflikt dersom byggene står for tett imellom feltene KB1 og KB3 i og med det ikke ligger byggegrense innenfor felt KB1 mot KB3. I illustrasjonene er bebyggelse innenfor feltene vist med god avstand, men dette er ikke sikret i plankart. I teorien kan avstanden mellom byggene innenfor de to feltene bli kun 4 meter. Med bakgrunn nevnte anbefaler kommunedirektøren at det i plankartet legges inn byggegrense innenfor KB1 som sikrer minimum 8 meter avstand til bygget innenfor KB3. Ca plassering angitt i utsnittet under.



9.10 Krav om å etablere trær mellom Grevestien og bebyggelsens sjøfasader

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om det skal stilles krav om å etablere trær mellom Grevestien og bebyggelsens sjøfasader. Bakgrunnen for vedtakspunktet var å avbøte på den negative landskapsvirkningen prosjektet har fra enkelte standpunkter. Forslagsstiller ønsker å imøtekomme vedtakspunktet og har foreslått følgende tilføyelse i bestemmelse § 6.1 "Turvei" / *opparbeidelsen av grønnstrukturen, skal det etableres trær i sonen mellom bebyggelsen og Grevestien.* Kommunedirektøren støtter forslaget, men mener det ikke er hensiktsmessig å begrense det til sonen mellom bebyggelse og Grevestien selv om det står i vedtakspunktet. Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende tilføyelse i bestemmelse § 6.1 "Turvei":

I opparbeidelsen av grønnstrukturen skal det etableres trær i innenfor formålet.

9.11 Sikre grønne tak innenfor KB1, KB3 og KB4

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om det skal stilles krav om grønne tak innenfor KB1, KB3 og KB4. Bakgrunnen for vedtakspunktet var planbestemmelsene der det står at det skal «tilstrebes bruk av blågrønne tak». Kommunedirektøren mener at dette bør være en skalbestemmelse med tanke på overvannsløsning, men også som en viktig del av hvordan bygningene vil fremstå, sett fra Slottsfjellet. Forslagsstiller ønsker å imøtekomme vedtakspunktet og har foreslått følgende tilføyelse i bestemmelse § 3.1 “Visuell utforming” Innenfor BKB1, BKB3 og BKB4 skal tak etableres som ekstensive grønne tak som en del av overvannshåndteringen.

Kommunedirektøren støtter forslaget, men anbefaler at bestemmelsen også legges til § 3.12 “Vann, avløp og overvann” og at den erstatter bestemmelsen “Det skal tilstrebes bruk av blågrønne tak”.

9.12 Behov for å ta del i utbyggingsavtale med Fjordgaten 2 for felles trafikkløsninger

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det vil være behov for at forslagsstiller tar del i utbyggingsavtale, sammen med Fjordgaten 2 for felles trafikkløsninger. Med tanke på at det er to prosjekter som vil få lignende rekkefølgekrav for utbedring av krysset Fjordgaten - Kjelleveien, som er henholdsvis kommunal og fylkeskommunal, anser kommunedirektøren at det er nødvendig at også prosjektet “del av Korten” inngår i arbeidet og at denne prosessen starter når partene er klare. Det er ikke varslet utbyggingsavtale for detaljregulering for del av Korten, men dette ble varslet ved oppstartsvarselet for Fjordgaten 2.

9.13 Endrede rekkefølgekrav for trafikktiltak i avkjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om endrede rekkefølgekrav for trafikktiltak i avkjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten. Bakgrunnen for vedtakspunktet var det oppstartede arbeidet for Fjordgaten 2 som sammen med ‘del av Korten’ vil kunne påvirke kapasitet og utforming av kjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten. Dette er noe Vestfold fylkeskommune har signalisert i sin høringsuttalelse til oppstartsvarselet for detaljregulering av Fjordgaten 2 der de opplyser at det bør bli lignende krav til Del av Korten. Den 27.09.2024 vedtok UPB og legge ut planforslaget for Fjordgaten 2 ut på høring. I planforslaget er avkjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten endret. Endringene omfatter ny trafikkøye i Fjordgaten og flytting av krysningspunktet for gang- og sykkelveien lengre bort fra rundkjøringen. Innkjøringen til bensinstasjonen i nord justeres, og veiføring i avkjørselen mot bensinstasjonen strammes opp. Fylkeskommunen har i sin høringsuttalelse ikke kommet med merknader til foreslått løsning.

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren at avkjørsel fra Kjelleveien inn på Fjordgaten opparbeides i tråd med detaljregulering av Fjordgaten 2. Det betyr at tidligere rekkefølgekrav erstattes med en ny bestemmelse. Kommunedirektøren anbefaler følgende endringer i bestemmelsene:

I § 10.2 “Igangsettingstillatelse” slettes følgende: *Trafikksikkerhetstiltak i vestre arm i rundkjøringen Kjelleveien – Fjordgaten med utgangspunkt i notat Trafikkanalyse Korten datert 12.04.2021 (Asplan Viak AS). Byggeplanen med tilhørende gjennomføringsavtale skal godkjennes av fylkeskommunen før bygging (utenfor planområdet)*

I § 10.2 “Igangsettingstillatelse” tilføyes følgende:

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Ombygging av innkjøringen til Fjordgaten med midtdeler, flytting av krysningspunktet for gang- og sykkelveien, justering av innkjøringen i nord og ombygging av tilhørende gang- og sykkelveier. Detaljert byggeplan for ombygging av innkjøringen til Fjordgaten må være godkjent av veimyndighet.

9.14 Sikre åpne fasader mot gate og indre gårdsrom

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om det bør sikres åpne fasader mot gate og indre gårdsrom. Bakgrunn for vedtakspunktet er kommunedelplanen, som sier at «... innenfor byggeområder for forretning og kontor skal nye bygninger og anlegg gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot gaten». Forslagsstiller ønsker å imøtekomme vedtakspunktet og har foreslått følgende tilføyelse i bestemmelse § 3.1 "Visuell utforming": *Fasader mot gate og indre gårdsrom skal ha en åpen og transparent utforming. Tildekking/foliering av glass tillates ikke.*

Kommunedirektøren støtter forslagsstillers forslag og anbefaler at bestemmelsene tilføyes planforslaget som gjengitt over.

9.15 Bestemmelser for støyfølsomme formål innenfor gul sone knytte

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om planforslaget bør ha bestemmelser for støyfølsomme formål innenfor gul sone. Bakgrunnen for vedtakspunktet er å legge til rette for at støyfølsom bebyggelse som f.eks. barnehage og skole, helsehus legger til rette for god kvalitative uteoppholdsarealer og romløsning som sikrer stille side. Statsforvalter støtter dette og har videre kommet med innspill om det også bør vurderes om det bør legges bestemmelser støy fra uteservering for å hensynta naturreservatet. Kommunedirektøren har ikke konkludert og vil komme nærmere tilbake til dette dersom planen sendes videre til mekling/ny behandling.

9.16 Rekkefølgekrav for opparbeidelse av TV2 til KB1, KB3 og KB4

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det bør vurderes om det bør stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av TV2 knyttet til opparbeidelse av KB1, KB3 og KB4 og ikke til KB3 (tidligere Færder videregående skole). Kommunedirektøren vurderte det som mer relevant i og med det er disse feltene som medfører økt trafikkbelastning og nye parkeringsplasser og ikke allerede etablert bebyggelse innenfor felt KB3. Opparbeidelse av TV2 fra parkeringsplass til park, fremstår derfor som et avbøtende tiltak som oppfyller kravet til «nødvendighet» for å redusere belastningen på krysset Fjordgaten - Kjelleveien, tidligere nevnt i saken.

Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at det gjøres følgende endringer i rekkefølgebestemmelse § 10.3 "Turvei":

Følgende bestemmelses slettes:

Området regulert til TV1 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk.

Området regulert til TV2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor KB2 er ferdigstilt og tatt i bruk.

og erstattes med:

Området regulert til TV1 og TV2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor feltene KB1, KB3 og KB4 er ferdigstilt og tatt i bruk.

9.17 Det utarbeides en 3D montasje som viser tiltakets plassering i forhold til siktlinjer og ønsket plassering på tomten

Det er utarbeidet reviderte illustrasjoner av planforslaget. Dette kan sees av vedlegg "Prosess Statsforvalter standpunkt og illustrasjoner". For siktlinjer se illustrasjon under punkt 9.1.

9.18 Material- og fargebruk

Fra førstegangsbehandlingen vedtok UPB at det materialbruk skal vurderes nærmere, med særlig oppmerksomhet på fjernvirkningen. Material- og fargebruk skal ta hensyn til fuglereservatet og de visuelle omgivelsene, spesielt Slottsfjellet og Nordbyen, men skal også gi utbyggingen høy arkitektonisk egenverdi. Rå betong, eller materialer som ligner rå betong på avstand, bør unngås.

Forslagsstiller har svart på oppfølgingsvedtaket slik: *Planforslagets opprinnelige intensjoner og bestemmelser om dempet farge- og materialbruk er videreført i revidert planforslag, men tydeliggjort i illustrasjoner og beskrivelser. Se vedlegg 2_1 og 2_2. Bestemmelsene er i tillegg supplert med en presisering om at treverk som naturlig fasademateriale skal dominere fasadene innenfor planområdet.*

Kommunedirektøren anser at materiale- og fargebruken er ivaretatt i bestemmelsene der det står: *Av fasadematerialer skal det unngås lyse/hvite og sterkt reflekterende materialer over store arealer. Farge- og materialbruk skal variere så lenge bebyggelsen i sin helhet framstår fargemessig avdempet. og følgende ny supplering: Treverk som naturlig fasademateriale skal dominere fasadene innenfor planområdet.*

Med bakgrunn i nevnte anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i planforslaget
bestemmelse § 3.1 Visuell utforming : *Treverk som naturlig fasademateriale skal dominere fasadene innenfor planområdet*

9.19 Visuell utforming – naturreservat

Statsforvalter påpeker at det er viktig at *visuell og teknisk kvaliteter ikke går på bekostning av hensynet til fuglelivet og at dette bør synliggjøres i planforslaget.* Hensynet til naturreservatet er innarbeidet i planforslagets bestemmelse § 3.20 «Ilene våtmarksområde». Kommunedirektøren støtter imidlertid at dette også kan tydeliggjøres i bestemmelse om visuell utforming. Kommunedirektøren anbefaler følgende tilføyelse i § 3.1 «Visuell utforming: Ved prosjektering av visuell og tekniske utforming skal det legges vekt på hensynet til Ilene naturvernreservat.

9.20 Formuleringen “i samråd med vernemyndigheter”

Statsforvalteren viser til reguleringsbestemmelse § 6.1 hvor det bla. fremgår at «opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene». Statsforvalter anbefaler at dette endres til noe lignende «vernemyndighetene skal gis anledning til delta i arbeidet». Kommunedirektøren her ingen merknader til foreslått ending og anbefaler at bestemmelsen endres i samsvar med Statsforvalters forslag.

9.21 Utbedring av plankartet

Statsforvalter anser at plankartet er uryddig med tanke på kotehøyde og byggegrenser. Videre anbefaler også de at plankartet ikke bare merkes med kombinert formål, men at reelle planer for området faktisk gjenspeiler plankartet. Vi tenker f.eks. på delområdet KB2, hvor det ikke planlegges for nye bygg, kun videreføring av dagens bygg. Her burde det ubebygde arealer hatt et annet reguleringsformål, eksempelvis grøntformål.

Kommunedirektøren ser at kan være hensiktsmessig å rydde i plankartet, samt å konkretisere formålet for de forskjellige feltene. Kommunedirektøren kommer nærmere tilbake til dette dersom planen sendes videre til mekling/ny behandling.

10. Konsekvenser for barn og unge

Det er ikke foretatt barnetråkkregistrering i planarbeidet. I planforslaget blir det vist til kommuneplanens temakart for friluftsliv, grønnstruktur og barnetråkk, hvor det ikke er registrerte lekeplasser eller barnetråkk innenfor planområdet. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at temakartet ikke er et fullgodt dokumentasjonsgrunnlag i en detaljregulering, særlig ettersom det ikke er oppdatert siden 07.01.2015. Kommunedirektøren vurderer likevel at det ikke er grunn til å anta at planområdet har vesentlig verdi for barn- og unge, annet enn friområdet og stien langs sjøen, som planforslaget ivaretar på en god måte.

Grevestien er en viktig forbindelse til Ilene naturreservat og Besøkssenter våtmark Ilene. Senteret blir brukt i opplæringssammenheng, med gratis pedagogiske opplegg for skoler, barnehager og universitet/ høyskoler. I planforslaget blir Grevestien flyttet nærmere sjøen og inngår i formålet

offentlig grønnstruktur. Planforslaget legger til rette for et tydelig skille mellom grøntformålet og de private uteoppholdsarealene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget vil gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten og gi en sterkere kobling mellom grønnstruktur og sjø.

Sør for skolebygget, der det i dag er parkeringsplasser, er det foreslått å omregulere et areal på ca. 1,5 daa til offentlig grønnstruktur, som vil inngå i den øvrige grønnstrukturen med Grevestien. Området har samme bestemmelser som resten av grønnstrukturen, men kommunedirektøren vurderer at det vil være stort nok til både å fungere som vegetasjonsskjerm mot sjøen og fuglereservatet, og samtidig ha andre kvaliteter som offentlig park.

11. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål

- Bærekraftsmål nr. 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst. Følgende i planforslaget bidrar positivt til å nå målet:
 - Planforslaget legger til rette for nye arealer med arbeidsplassintensiv næring.
- Bærekraftsmål nr 11 Bærekraftige byer og tettsteder Følgende i planforslaget bidrar positivt til å nå målet:
 - Planforslaget legger til rette for å fortette et allerede utbygd næringsområde. Dette vil gi redusert behov for å bygge ned arealer med naturverdier.
 - Planforslaget gir økte arealer med arbeidsplassintensiv næring i et sentrumsnært område.
- Bærekraftsmål nr 13 Stoppe klimaendringene Følgende i planforslaget bidrar positivt til å nå målet:
 - Planforslaget legger til rette for arbeidsplassintensiv næring i et sentrumsnært område med god tilgjengelighet for myke trafikanter. Dette vil trolig gi reduserte utslipp av klimagasser sammenlignet med en mer perifer lokalisering.
- Følgende i planforslaget bidrar til å svekke måloppnåelsen:
 - Planforslaget legger til rette for oppføre ny større bebyggelse. Dette vil gi økte utslipp av klimagasser i utbyggingsperioden, økt bruk av materialer og andre ressurser.
- Bærekraftsmål nr. 15 Livet på land Følgende i planforslaget bidrar positivt til å nå målet:
 - Planforslaget legger til rette for grønne tak og ivaretar eksisterende trær langs Fjordgata.
- Følgende i planforslaget kan bidrar å svekke måloppnåelsen:
 - Planforslaget legger til rette for nye høy bebyggelse nær Ilene naturreservat. Dette kan gi negative virkninger for naturmangfoldet.

12. 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"

13. Effekt for klima

Se bærekraftsmål nr. 13 over

14. Alternative løsninger

Dersom kommunestyret mener innstillingen i for stor grad vektlegger hensynet til natur og miljø, på bekostning av hensynet til næringsutvikling, kan kommunestyret be om mekling med innsigelsesmyndigheten. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

«Kommunestyret behandler ikke saken. Kommunestyret ber kommunedirektøren ta initiativ til mekling med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.»

11. Økonomiske konsekvenser

Vedtak av planen vil ikke gi opparbeidelseskostnader og økte årlige driftskostnader for kommunen.

13. Konklusjon

Det har kommet to innsigelser til planforslaget.

1. Byggegrense mot sjø er imøtekommet av forslagsstiller og kommunedirektøren stiller seg bak dette.
2. Byggehøyder er ikke imøtekommet i tilstrekkelig grad til at Statsforvalteren kan trekke innsigelsen.

Forslagsstiller mener at utredningene og illustrasjonene som er utarbeidet viser at reservatet blir tilstrekkelig hensyntatt. Videre viser forslagsstiller til at utvikling av næringsareal på Korten er i tråd med overordnede føringer for en samordnet areal- og transportplanlegging, og er i samsvar med overordnede intensjoner om knutepunktsutvikling.

Statsforvalter er ikke uenig om at området kan bebygges, men er ikke enig i de vurderingene som er gjort med tanke på byggehøydens virkning på fugl i naturreservatet. Statsforvalter ønsker flere illustrasjoner som viser lavere bebyggelse for eventuelt å kunne akseptere høyere bebyggelse enn kote +14.

Kommunedirektøren mener at planforslaget har mange kvaliteter, men støtter seg til Statsforvalters som fagmyndighet når det gjelder vurderinger knyttet til hensynet til naturreservatet. Planen kan ikke vedtas når det foreligger en innsigelse som ikke er frafalt. Gitt at prosjektet ikke er realiserbart med lavere byggehøyder, slik forslagsstiller hevder, ser kommunedirektøren ingen åpenbar løsning på denne interessekonflikten.

Uavhengig av vurderingen av innsigelsene er det etter høring foreslått mange endringer i planforslaget. De største endringene er justering av byggegrense mot sjø og fotavtrykket. I tillegg er det foreslått en rekke justeringer på bakgrunn av høringsuttalelsene og oppfølgingspunkter fra førstegangsbehandlingen. Endringen er ikke innarbeidet i vedlagt plankart og bestemmelser i og med planen ikke kan vedtas. Dersom planen går til mekling og sendes videre til ny behandling anbefaler kommunedirektøren følgende justeringer i planforslaget:

Plankart

- For å øke byggegrense gjøres følgende justeringer:
 - Turvei GT1 utvides fra 10 meter på det smaleste til 31 meter.
 - Byggegrensen mot sjø utvides fra 20 meter til 31 meter.
 - Bygget innenfor felt BKB1 flyttes lenger mot nord og fotavtrykket reduseres.
- Hensynssonen «Flomfare H320» legges inn i plankartet.
- Det legges inn ny byggegrense innenfor felt KB1 på 4 meter mot nord (mot KB3).

Planbestemmelser

- I § 6.1 "Turvei" tilføyes: *Innenfor formålet kan det gjennomføre mindre tiltak som fremmer naturmangfold. Vernemyndighetene skal gis anledning til delta ved eventuelle gjennomføring av tiltak.*
- I § 3.7 "Energi" tilføyes: *Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet. Netstasjon skal plasseres vekk fra sjø og nord/nordvest innenfor planområdet*
- I § 3.8 "Parkering" tilføyes følgende for Kontor og offentlig- eller privat tjenesteyting: *Min. 0,5 - maks 1,0 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel pr 100 m2 BRA for kontor, privat- eller offentlig tjenesteyting og undervisning.*
- *Ny bestemmelse: § 8.2 Flomfare - Faresonen H320_1 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten at dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivarettatt.*
- I § 3.10 "Grunnforurensing" endres

- fra: *Om det under arbeider i området påvises forurensset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*
- til: *Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og gravearbeider*
- | § 10.1 “Dokumentasjonskrav” tilføyes følgende punkt: *Tiltaksplanen iht. § 3.10.*
- I § 6.1 “Turvei” tilføyes: *I opparbeidelsen av grønstrukturen skal det etableres trær i innenfor formålet.*
- I § 3.1 “Visuell utforming” tilføyes: *Innenfor BKB1, BKB3 og BKB4 skal tak etableres som ekstensive grønne tak som en del av overvannshåndteringen.*
- I § 3.12 “Vann, avløp og overvann” endres
 - fra: *Det skal tilstrebes bruk av blågrønne tak.*
 - til: *Innenfor BKB1, BKB3 og BKB4 skal tak etableres som ekstensive grønne tak som en del av overvannshåndteringen.*
- *Rekkefølgebestemmelse for utbedring av kryss Fjordgaten - Kjelleveien endres:*
 - fra: *Trafikksikkerhetstiltak i vestre arm i rundkjøringen Kjelleveien – Fjordgaten med utgangspunkt i notat Trafikkanalyse Korten datert 12.04.2021 (Asplan Viak AS). Byggeplanen med tilhørende gjennomføringsavtale skal godkjennes av fylkeskommunen før bygging (utenfor planområdet)*
 - til: *Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet: Ombygging av innkjøringen til Fjordgaten med midtdeler, flytting av krysningspunktet for gang- og sykkelveien, justering av innkjøringen i nord og ombygging av tilhørende gang- og sykkelveier. Detaljert byggeplan for ombygging av innkjøringen til Fjordgaten må være godkjent av Fylkeskommunen.*
- I § 3.1 “Visuell utforming” tilføyes: *Fasader mot gate og indre gårdsrom skal ha en åpen og transparent utforming. Tildekking/foliering av glass tillates ikke.*
- I § 10.3 “Turvei” endres
 - fra: *Området regulert til TV1 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk. - Området regulert til TV2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor KB2 er ferdigstilt og tatt i bruk.*
 - til: *Området regulert til TV1 og TV2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor feltene KB1, KB3 og KB4 er ferdigstilt og tatt i bruk.*
- I § 3.1 Visuell utforming tilføyes: *Treverk som naturlig fasademateriale skal dominere fasadene innenfor planområdet*
- I § 3.1 Visuell utforming tilføyes: *Ved prosjektering av visuell og tekniske utforming skal det legges vekt på hensynet til Ilene naturvernreservat.*
- I § 6.1 Turvei endres setningen
 - fra: *Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene*
 - til: *Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og vernemyndighetene skal gis anledning til delta i arbeidet.*

14. Videre behandling

1. Dersom kommunestyret ikke ønsker å gå videre med denne planprosessen – jamfør kommunedirektørens innstilling – vil gjeldende reguleringsplan gjelde. Beslutning om å ikke vedta et planforslag, er ikke et enkeltvedtak, og beslutningen kan derfor ikke påklages
2. Dersom kommunestyret ønsker en arealbruk som ikke imøtekommer innsigelsen – jamfør alternativ løsning - vil administrasjonen ta initiativ til mekling. I meklingen vil kommunen,

representert ved kommunedirektøren og ordføreren, eller en annen representant utpekt av kommunestyret, inngå i samtaler med Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for å finne en løsning som gjør at innsigelsen kan frafalles. Motpart i meklingen vil være miljødirektøren hos statsforvalteren. Statsforvalteren selv eller stedfortreder, vil være mekler.

Vestfold fylkeskommune har ikke kommet med innsigelse, men mener planforslaget "*vil gi endret landskapsvirkning fra Slottsfjellet mot kulturmiljøet Jarlsberg hovedgård og det vil gi betydelig fjernvirkning fra husmannsplassen Holmen, fra Jarlbergslettene og ta utsyn fra Nordbyen*". Fylkeskommunen v/Kulturarv ber om et møte med kommunen når endringene, og høringsinnspill, er innarbeidet. Med bakgrunn i dette anbefaler kommunedirektøren at fylkeskommunen involveres dersom saken går til mekling.

Dersom meklingen fører til enighet kan kommunestyret vedta planen. Dersom enighet ikke oppnås, treffer kommunestyret planvedtak med ønsket arealbruk. Så sender kommunen planen og innsigelsen, med meklerens tilråding, til departementet. Departementet avgjør om innsigelsen skal tas til følge og planen endres. Departementets avgjørelse kan ikke påklages. Etter departementets vedtak vil reguleringsplanen være bindende og ha rettsvirkning.

Tønsberg kommune, 04.08.2025

Mette Vikan Andersen
kommunedirektør

Torunn Årset
kommunalsjef