

Saksbehandler:
Øyvind Sonerud, telefon:
Arealplan

Detaljregulering - del av Korten - PlanID 3803 20200189 - førstegangsbehandling

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	19.01.2024	PS	004/24

Kommunedirektørens innstilling:

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 trafikk løsninger
- 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

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.

19.01.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Tillegg til Kommunedirektørens innstilling, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet
Nytt punkt:

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

Tillegg til kommunedirektørens innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Nytt punkt:

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.

Alternativ løsning, foreslått av Christina Fjeldavli, Rødt

Forslag til detaljregulering av del av Korten, planID 3905 20200189, datert 18.10.2023, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12.11.

Forslag, foreslått av Christina Fjeldavli, Rødt

Konsekvenser for naturmangfoldet utredes av uavhengige fagpersoner i forkant av høringen.

Tilleggsforslag, foreslått av Ole Døvik, Kristelig Folkeparti

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

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra Fjeldavli (R). Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Tilleggsforslag fra Aamodt (AP) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Skovly (H) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Fjeldavli (R) fikk 1 stemme (R) og falt.

Tilleggsforslag fra Døvik (KRF) ble vedtatt mot 4 stemmer (FRP og H).

UPB- 004/24 Vedtak:

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 trafikk løsninger
- 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

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 frisisiktsoner med riktige

dimensjoner være inntegnet i plankartet.

Nytt punkt:

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

Nytt punkt:

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.

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

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 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 ubebygget 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, adkomst, 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 grønnstruktur 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 bearbejdes 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 Jula-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.

Vedlegg:

Vedlegg 3 Merknadsoversikt med kommentarer

20200189_B 20231219-Planbeskrivelse

20200189_A 20231219 Illustrasjonshefte

20200189_G 20240102 Eierform-Forslag

20200189_G 20240102 Plankart-Forslag

20200189_R 20240103 Planbestemmelser-Forslag

1. Bakgrunn for saken:

PV arkitekter AS og Oslo Works AS fremmer på vegne av Korten eiendom AS forslag til detaljregulering av del av Korten gbnr. 1912/170 med flere. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av kontor, offentlig/privat tjenesteyting og hotell.

Planoppstart ble varslet 07.05.2020. Komplette planforslaget ble mottatt 11.11.2022 og ble førstegangsbehandlet i utvalget for plan og bygg (UPB) 20.01.2023, sak 005/23. Utvalget vedtok å ikke legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Nytt, revidert planforslag ble mottatt 18.10.2023.

2. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

3. Planstatus:

Kommuneplanens areadel 2018 - 2030

I kommuneplanens areadel er området avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Ved motstrid gjelder kommunedelplan for Korten foran kommuneplanen.

Kommunedelplan for Korten 2009

I kommunedelplanen er området som er foreslått regulert til bebyggelse angitt som AB4, og avsatt til kombinert formål: skole, bolig, kontor og allmenntilrettelagt formål. Området langs sjøkanten, som er foreslått regulert til grønnstruktur og sti, er avsatt til park/ turvei.

Reguleringsplan for Korten 1995, endret 2000

I gjeldende reguleringsplan er bebyggelse- og anleggsområdene angitt som B1 og B2.

B1, hvor det er foreslått ny bebyggelse, er regulert til annet kombinert formål: hotell/ kontor.

B2, hvor tidligere Færder videregående skole er lokalisert, er regulert til kontor/ offentlig.

Reguleringsplanen stiller krav om «bebyggelsesplan» før det kan gis rammetillatelse. Dette er et begrep etter gammel plan- og bygningslov (1985). I gjeldende plan- og bygningslov, som trådte i kraft 2008, blir tidligere krav til bebyggelsesplan tolket som krav til detaljregulering.

4. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger på Korten rett nord for Nordbyen, øst for Ilene naturreservat og utgjør til sammen ca. 33 daa. Området ligger i et etablert næringsområde langs Fjordgaten. Innenfor planområdet ligger tidligere Færder videregående skole og deler av området blir brukt til bobilcamping på midlertidig dispensasjon.

Gjennom planområdet går Grevestien, som fungerer som en forbindelse til Ilene naturreservat, vest for planområdet. Adkomst går fra rundkjøringen i Kjelleveien via Fjordgaten. Langs Kjelleveien er det etablert gang- og sykkelvei. Gange og sykkel på den lite trafikkerte veien fra Nordbyen er også et alternativ.

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.

Eiendomsforhold

Stamhuset Jarlsberg er hjemmelshaver og fester bort alle eiendommene med unntak av gbnr. 1012/11, 1012/91 og deler av 1012/6 og 1012/150.

Eiere/ festere er:

- Gbnr. 1012/170: Korten Eiendom AS
- Gbnr. 1012/150: Korten Eiendom AS/Stamhuset Jarlsberg
- Gbnr. 1012/6: Korten Eiendom AS/Stamhuset Jarlsberg
- Gbnr. 1012/11: Tønsberg kommune
- Gbnr. 1012/90: Tønsberg kommune
- Gbnr. 1012/91: Tønsberg kommune
- Gbnr. 1012/84: Vestfold og Telemark fylkeskommune

Korten Eiendom AS har ervervet festeretten til gbnr. 1012/6 og 1012/150 fra Byggtex AS.

Støy

Deler av den etablerte bebyggelsen (tidligere Færder VGS) ligger innenfor gul støysoner, resten av planområdet er ikke støybelastet.

Grunnforhold

Geotekniske undersøkelser, utført av Grunnteknikk tyder på sensitiv/kvikkleire i dypere lag innenfor det undersøkte området. Dette samsvarer med tidligere undersøkelser for fastlandsforbindelsen, som viser sprøbruddmateriale/kvikkleire i dypere lag ut i sjøen. En gjennomgang av rapporter fra Statens vegvesen viser at det i enkelte punkter langs Kjelleveien er

registrert kvikkleire i dybden. Det er derimot ikke påvist sprøbruddmateriale/kvikkleire i skråningen opp mot Slottsfjellet øst for Kjelleveien.

Geoteknisk grunnundersøkelse har ikke identifisert mulige løsne- eller utløpsområder for skred som kan true planområdet. Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

Kulturverdier

Planområdet grenser til Jarlsberglandskapet og Slottsfjellet, som er nasjonalt og lokalt viktige kulturmiljøer og kulturlandskap.

Jarlsberglandskapet er omfattet av hensynssone - kulturminner i kommuneplanens arealdel med følgende tilhørende bestemmelse:

Jarlsberg H570_47 Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Slottsfjellet er båndlagt etter lov om kulturminner som automatisk fredet middelaldersk bygrunn med følgende tilhørende bestemmelse i byplanen:

Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, og sannsynligheten for at slike vil påtreffes ved utgraving anses som liten.

Naturverdier

Planområdet grenser til Ilene naturreservat, som er et internasjonalt viktig naturområde for fugl, fredet etter RAMSAR-konvensjonen.

Umiddelbart utenfor strandkanten er det registrert ålegrasenger (A- og B-verdi) og bløtbunn (A-verdi).

Nord i planområdet er det registrert et lite parti med strandeng.

5. Merknader til varsel om planoppstart

Planoppstart ble kunngjort i Tønsberg blad 07.05.2020. Det kom inn 14 merknader.

Myndigheter:

- Bane Nor
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Statens vegvesen
- Skagerak energi
- NVE
- Riksantikvaren

Interesseorganisasjoner:

- Naturvernforbundet
- Norsk ornitologisk forening
- Nordbyen Vel
- Teglhagen vel

Privatpersoner:

- Per Olav Fjell (Nordbyen 39)
- Stig Svendsen (Klipperveien 27, Skallestad)
- Reidulf Stensbakk (Reservatveien 2c)

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i vedlegg «Merknadsoversikt for varsel om planoppstart. Under følger en kort oppsummering av uttalelsene.

Bane Nor, 29.05.2020

Bane Nor er tilfreds med planforslagets intensjon om å ikke vanskeliggjøre trasévalg og planlegging av ny jernbane gjennom Tønsberg og har ingen ytterligere merknader.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (heretter Statsforvalteren i Vestfold og Telemark), 19.06.2020

Høringsuttalene fra statsforvalteren er på 7 sider. Dette er et sammendrag av de viktigste merknadene:

Statsforvalteren forutsetter at kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Korten legges til grunn for planarbeidet. Det er foretatt nye naturregistreringer og har kommet nye nasjonale føringer etter at kommunedelplanen ble vedtatt, som må hensyntas i det videre planarbeidet for å hindre skade på naturmangfold.

Statsforvalteren minner om kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Sikkerhet mot kvikkleireskred og stormflo, samt håndtering av grunnforurensning og radon blir nevnt som spesielt viktige vurderingstema.

Ilene naturreservat har Ramsar-status, som betyr at det er et våtmarksområde av internasjonal verdi. Området er sensitivt for påvirkning både på land og i sjø. Naturmangfoldloven kom i 2009, og i etterkant av vedtatt kommunedelplan ble det kartlagt svært viktig bløtbunnsområde (A-verdi), samt et viktig (B-verdi) og et svært viktig (A-verdi) ålegrassamfunn i sjøen langs planområdet.

Byggegrenser i kommunedelplanen ser ut til å være angitt i forhold til reservatgrensen, som ligger lengre ute enn strandkanten. Kommunedelplanen legger opp til utfylling frem til reservatgrensen for å legge til rette for park og turvei mellom bebyggelsen og sjøen. Statsforvalteren er kritisk til denne utfyllingen, som vil påvirke naturverdiene på sjøbunnen. Uten utfyllingen vil dagens byggegrenser gjøre at det blir kortere avstand mellom bebyggelse og sjøkanten enn det som var tenkt i kommunedelplanen. Hensikten med denne avstanden var å beskytte naturverdiene og å legge til rette for allmenn ferdsel. Statsforvalteren anbefaler at både utfylling og byggegrenser vurderes på nytt i planforslaget. Statsforvalteren påpeker også at bebyggelsens nærhet til sjøen og høye fasader kan påvirke fuglelivet negativt.

Statsforvalteren ber spesielt om at følgende forhold blir utredet og kommer frem av planbeskrivelsen:

- Påvirkning på verdifulle naturverdier: bløtbunnsområde, ålegras og reservatet
- Landskapsvirkning
- Påvirkning på fugleliv: Siktlinjer fra reservatet for rastende/næringssøkende fugler
- Forstyrrelser (trafikk/støy)
- Overvann som føres ut i fjorden – konsekvenser for våtmarksområdet og bløtbunnsområder. Utredning av overvann må ta utgangspunkt i verneforskriften for Ilene naturreservat, særlig § 3 pkt. 3.

Planer for utbygging må gjennomgående ta hensyn til forventede fremtidige klimaendringer. Stasforvalteren minner om at historiske erfaringer ikke lenger er tilstrekkelig grunnlag for fremtidig planvurderinger. Overvannshåndtering, flomfare, erosjonsfare bør derfor vektlegges spesielt.

Deler av planområdet ligger i gul støysone. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1 april til 30. august.

Grevestien er mye benyttet og har stor rekreasjonsverdi. Det er viktig at det kommer tydelig frem i planbeskrivelsen hvordan ny trase er tenkt og allmenhetens ferdsel sikres.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planarbeidet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 18.02.2019

Reguleringsplanen følger opp byutviklingsprinsippene i RPBA. Dette er fylkeskommunen svært positiv til.

Fylkeskommunen har følgende merknader til det videre planarbeidet:

- Dersom reguleringsplanen legger beslag på arealer som er i bruk av eller egnet til lek for barn og unge, skal det skaffes fullverdig erstatningsareal.
- I henhold til RPBA anbefaler fylkeskommunen at området i størst mulig grad legger til rette for kontorvirksomhet. Eksisterende bobilparkering blir vurdert som en viktig del av tilretteleggingen for reiselivsnæringen i Tønsberg.
- Dersom planen kan føre til at økologiske og/eller kjemisk tilstand i berørte vannforekomster blir forringet, eller at miljømål ikke nås, må planen vurderes mot §12 i vannforskriften som kun tillater forringelse av miljøtilstand fra svært god til god tilstand.
- Det må vurderes behov for trafikkøy i armen inn til Kortområdet og det må etableres tosidige løsninger for kollektiv langs fv. 308.
- Kommunen bør stille miljøkrav til utbyggere av området. Vannbåren varme og miljøvennlig materialbruk blir spesielt nevnt.
- Deler av fylkeskommunens festetomter vil kunne bli berørt av reguleringsarbeidet slik at bruken og nytteverdien vil bli redusert. Dette vil kreve dialog mellom partene og kompensasjon ved gjennomføring. Planmaterialet må inneholde grundige geotekniske vurderinger og det fylkeskommunale bygget må kartlegges.
- Forholdene rundt friluftsliv og allmenn tilgang til strandsonen må utredes grundig i planarbeidet, føringer for 100-metersbeltet vektlegges spesielt. Området bør forbli og oppleves som åpent og allment tilgjengelig, planlagt bebyggelse bør ligge så langt vekk fra vannet som mulig og planarbeidet bør legge vekt på detaljeringen av området mot sjøen.
- Det er lite sannsynlig at det finnes kulturminner i sjøen. Det er heller ikke sannsynlig med ikke-maritime kulturminner på land. Kulturminneloven §8, andre ledd, om stanse og meldeplikt må uansett innarbeides i reguleringsbestemmelser for arealer på land og arealer i vann. Det er ikke registrert nyere tids kulturminner i eller like inntil planområdet.

Statens vegvesen, 28.05.2020

Områdets nye bruk vil skape økt trafikkmengde. Det må derfor vurderes om dagens kryss og adkomster er tilstrekkelige.

Tomten ligger sentralt og godt tilrettelagt for bruk av buss, tog, sykkel og gange for ansatte og besøkende. Reguleringsplanen må sørge for trygge adkomstløsninger og tilstrekkelig sykkelparkering.

Skagerak energi (nå Lede), 04.06.2020

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til en eller flere nye nettstasjoner, avhengig av effektbehov. Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må arealet inntegnes med eget formål. Nettstasjoner kan oppføres også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrensene og det er generelt 5m byggegrense rundt nettstasjoner.

NVE, 21.05.2020

Statens vegvesen har registrert kvikkleire innenfor planområdet. Før planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn må det være dokumentert hvorvidt områdestabiliteten kan være en utfordring for realisering av planen.

Riksantikvaren, 28.05.2020

Riksantikvaren er uttaler seg her kun som kulturminnemyndighet for «middelalderbyen Tønsberg» Vestfold – Telemark fylkeskommune er kulturminnemyndighet i plansaker etter plan og bygningsloven.

Borganlegget er særlig viktig for byens identitet og særpreg. Spørsmålet om fjernvirkning mot Slottsfjellet vil først kunne vurderes når endelig forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser foreligger.

Riksantikvaren vil vurdere om tiltakene er «utilbørlig skjemmende» når detaljreguleringen legges ut til høring og offentlig ettersyn. Tiltak i samsvar med planen må tydelig komme frem av plankart og illustrasjoner.

Naturvernforbundet, 06.06.2020

Naturvernforbundet mener at nærheten til Ilene naturreservat burde medføre krav om konsekvensutredning. En høy bygning mot stranden vil kunne virke som en forstyrrende vegg for fuglelivet. Naturvernforbundet mener det er viktig både å beholde den mye brukte turstien langs vannet og å stille krav om en beskyttende vegetasjonsskjerm mot Ramsarområdet.

Norsk ornitologisk forening, 03.06.2020

Man bør påse at bebyggelsen ikke kommer helt inn til reservatgrensen, men at en heller lar det stå igjen en buffer mellom bebyggelsen og reservatet. Helst bør denne beplantes slik at fuglene ikke blir skremt opp på grunn av menneskelig aktivitet. Byggehøyden mot reservatet må ikke bli for dominerende. Våtmark binder enorme mengder karbon og det er derfor viktig at det ikke blir fylt mer opp enn det allerede er gjort.

Nordbyen Vel, 04.06.2020

Grevestien er en populær og mye brukt sti, det er viktig at denne blir bevart og fortsatt går gjennom området. Nordbyen vel foreslår å flytte stien vestover og legge den så nærme vannet som mulig. Det bør være et grøntområde på begge sider med et parkmessig utseende. Ny bebyggelse bør ligge i god avstand fra stien slik at utsikten til Slottsfjellet blir ivaretatt. Søndre del

bør ha en parkmessig utforming, ettersom den er mye brukt av barn.

Det bør være siktlinjer til vannet i forlengelsen av Fjordgaten og fra Olav Trygvasons gate. Reguleringsplanen må ivareta sikten til Slottsfjellet. Byggehøyder bør ikke overstige 3 etasjer, som er begrensningen i dagens reguleringsplan. Nordbyen vel antar at området inneholder forurensede masser som vil komme frem når området blir gravd ut.

Teglhagen vel, 29.05.2020

Grevestien bør ha samme avstand fra sjøen som ved starten og slutten av planområdet. Langs stien bør det være benker, bord, søppelkasser, infotavle og trim- og lekeapparater. Det er viktig med variert arrondering og beplantning. Stien bør være universelt utformet og ha fri sikt mot Slottsfjellet. Bobilparkeringen bør bli utviklet til et permanent anlegg.

Per Olav Fjell, Nordbyen 39, 07.06.2020

Det er viktig at ny bebyggelse på området viser respekt for de brukerverdiene som planområdet har i dag for fellesskapet. Planen må beholde og forsterke Grevestien. Stien er mye brukt og binder byen og landskapsrommet sammen. Sikten til Slottsfjellet og områdets nærhet til naturreservatet må veie tungt.

Planen må ta hensyn til det trafikkmønsteret og behovet for parkeringsplasser som ny bebyggelse vil føre med seg.

Den største utfordringen i den videre detaljeringen av Korten er å ikke glemme stier og plasser som kan tilhøre fellesskapet. Grevestien bør være selve nøkkelen til en god planløsning for hele området. Den arkitektoniske utfordringen er å bygge uten å tette igjen. Samspillet mellom skala, høyde, bygningsmasse, materialer og form er vesentlig.

Færder VGS avgrenser det eksisterende landskapsrommet på en presis måte og bør beholdes. Det bør vurderes å opparbeide parkeringsplassen i syd som park, til glede for byen og brukere av området.

Stig Svendsen, Klipperveien 27, Skallestad, 07.06.2020

Bobilparkeringen er meget vellykket, med stort besøk hele året. Korten eiendom bør utvide bobilplassen med parkområde mot sjøkanten og etablere et egnet servicebygg, slik det er ved Gjestehavna.

Lokale velforeninger ønsker ikke boligblokker i strandsonen.

Reidulf Stensbakk, Reservatveien 2c, 07.06.2020

Kommunen bør prioritere bobilpark i kombinasjon med park. Området bør ikke bli bygd ned med næringsbygg, boliger, kontor eller hotell.

6. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslagets konsekvenser ligger vedlagt saken.

7. Kommunedirektørens vurderinger:

9.1 Bebyggelse

Utnyttelse

Det er ikke satt et særskilt krav til utnyttelse for området i kommuneplanens areadel eller kommunedelplanen for Korten, men nærhet til bysentrum og kollektivnett er argumenter for høy utnyttelse. Korten er et område med stort utviklingspotensial, og utnyttelsen innenfor

planområdet bør ses i sammenheng med hva som er forventelig i området som helhet. Utnyttelsesgrad må særlig veies opp mot visuelle hensyn til Slottsfjellet, Jarlsberglandskapet og Ilene naturreservat.

Innenfor planområdet ligger den tidligere Maritime skole/Færder videregående skole som eies av Vestfold og Telemark fylkeskommune. Foruten at parkeringsplassen i sør omreguleres til park, planlegges det ingen endringer innenfor dette området (felt KB2). Utnyttelsesgraden er foreslått til 31 % i plankartet. Det tilsvarer selve bygget, med en mulighet til mindre tiltak omkring fasaden, samt at allerede etablerte parkeringsplasser langs Nordbyveien kan opprettholdes. For de nye byggeområdene, angitt som KB1, KB3 og KB4 i plankartet, er det foreslått en utnyttelse på 55 % BYA for hvert felt.

Kommunedirektøren har ingen merknader til foreslått BYA, men viser til kommunedirektørens vurdering av byggehøyder.

Formål

I kommunedelplanen for Korten er planområdet avsatt til kombinert formål - offentlig formål - skole, bolig, kontor og allmenntilrettelagt formål.

Planforslaget legger til rette for kontor, tjenesteyting, undervisning og hotell.

Kommunedirektøren vurderer at hotellformålet vil være i strid med kommunedelplanen.

Kommunedirektøren vurderer allikevel at formålet i dette området kan være positivt av følgende grunner:

- Planområdet ligger relativt sentrumsnært med tanke på bruk av sentrumsfunksjoner og offentlige transportmidler.
- Planområdet ligger flott til mot Byfjorden. Kommunedirektøren mener hotell er mer tilgjengelig enn for eksempel boliger og kontorbygg.
- 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.
- En kan forvente høyere kvalitet på arkitektur og uteområder for et hotellbygg enn for spesielt boliger og kontorbygg.

Kommunedirektøren har ingen negative merknader til hotellformålet.

Terrengtilpasning

Planområdet ligger på en utfylling og er tilnærmet flatt. I den grad det har vært behov for tilpasning, anser kommunedirektøren at dette er godt ivaretatt i planforslaget.

Byggehøyder og fjernvirkning.

Fjernvirkning var den viktigste begrunnelsen for kommunedirektørens anbefaling om ikke å fremme det forrige planforslaget. Kommunedirektøren vurderte at volumene ville bryte med det naturlige terrengfallet fra Slottsfjellet, via Tallak og ned til Teglhagen, sett fra Holmen.

Bebyggelsen ble også vurdert som for massiv sett mot Jarlsberg hovedgård fra Nordbyen/gjestehavna.

Kommunedirektøren vurderte at «... utbyggingen her bør gjøres på en mer skånsom måte, med lavere byggehøyder».

Det har vært en god dialog mellom plankommuneadministrasjonen og forslagsstiller i den videre 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 forrige. Samtidig fremkommer det av illustrasjonene at bebyggelsen fortsatt vil ha en betydelig påvirkning på landskapet, særlig sett fra Nordbyen og fra

Holmen, som kan tyde på at deler av bebyggelsen fortsatt er for høy. Kommunedirektøren vurderer ut ifra den prosessen som har vært, med ulike utkast til løsninger, at fjernvirkningen fra de nevnte ståstedene fortsatt vil være betydelig, rett og slett fordi planområdet ligger såpass eksponert til og at bebyggelsen ellers på Korten for det meste er 2 etasjer, med unntak av skolebygget, som er 3 etasjer. Kommunedirektøren vil samtidig påpeke at områdeplanen for Korten har til hensikt å legge til rette for en betydelig fortetting av hele området. Kommunedirektøren mener derfor det er planmessig relevant å ikke bare måle tiltaket opp imot dagens omgivelser, men hva som er en ønskelig utvikling for Korten som helhet. 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. Planarbeidet er i en tidlig fase, og kommunedirektøren kan selvsagt ikke ta stilling til hva som vil skje videre med Fjordgaten 2, men det vil være naturlig å se de to reguleringsplanene i sammenheng.

I kommunedelplanen for Korten er det en sone ut mot naturreservatet, hvor maksimal byggehøyde er satt til kote C+14. Hensikten med denne begrensningen var å hindre høy bebyggelse mot naturreservatet. Kommunedelplanen har ikke fastsatte høyder andre steder i planområdet. I gjeldende reguleringsplan er maksimal høyde satt til C+20 bak «begrensningssonen». Kommunedelplanen, i kraft av at den er nyere, gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid. Ettersom kommunedelplanen har andre formåls- og byggegrenser enn reguleringsplanen, mener kommunedirektøren at reguleringsplanens byggehøyder ikke lenger er gyldige. De kan allikevel brukes som en «rettesnor» for hva kommunen tidligere har vurdert som akseptabelt.

Sammenlignet med tidligere behandlet planforslag er det høydene innenfor KB1 som er redusert. Høydene for KB2, KB3 og KB4 er uendret.

I planforslaget er byggehøyder ut mot reservatet redusert til kote C+12, økende trinnvis til kote C+20 midt i feltet. Også KB3 og KB4 har maksimal kotehøyde på C+12.

Den nordlige fløyen, vist som bygg 1 i illustrasjonene, har derimot maks høyde på C+15, altså én meter over kommunedelplanens begrensning av byggehøyde nærmest strandlinja. Det er imidlertid kun snakk om en mindre del av fløyen som ligger innenfor «begrensningssonen». I denne delen av planområdet er avstanden til sjøen på sitt bredeste og bygget ligger i overgangen til eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren anser det derfor ikke som særlig problematisk at planforslaget utfordrer kommunedelplanens høydebegrensning her.

Bygningskroppene i KB1 er knyttet sammen av et lavere mellomparti (C+11,5), omtalt som paviljong i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren ser denne som en svært viktig del av plangrepet, ettersom den bidrar til å åpne opp bygget visuelt, og gir luft og utsyn for KB3.

Kommunedirektøren mener grepet med å trappe bygget ned til 3 til 2 etasjer ned mot Nordbyen og ut mot sjøen er et godt og skånsomt grep, både av hensyn til fugler og friluftsliv langsmed sjøen og for å gi en mykere overgang mellom bygg og natur.

Kommunedirektøren mener at byggehøyder enkelte steder bør reduseres, også i dette reviderte planforslaget. Det gjelder spesielt byggene som er foreslått på de kommunale tomtene, som sett fra sjøen og Holmen bryter landskapskonturen ned fra Slottsfjellet. Kommunedirektøren påpeker at det i tillegg til de regulerte høydene er foreslått et det skal være tillatt med oppbygg på inntil 2 meter for heis, ventilasjon, trapperom og lignende for inntil 15% av takflaten. Det bør vurderes om spesielt ventilasjon kan løses innenfor den regulerte byggehøyden. Det bør også vurderes om heisoppbygg kan reduseres.

Dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn er justering av

byggehøydene for de høyeste byggene et forhold som bør vurderes før en eventuell sluttbehandling.

Byggegrenser

I kommunedelplan for Korten har planområdet en bred sone til park og turvei langs sjøen. Sonen blir smalere nord for planområdet, utenfor allerede etablert bebyggelse. I tillegg er det en «restriksjonssone» ut mot parksonen, hvor bebyggelsen ikke skal overstige C+14. Nord i planområdet er det i kommunedelplanen en siktakse øst/vest mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Bakgrunnen for de grønne områdene, som har formål park/turvei, var å sikre tilstrekkelig buffer og sikt ut mot naturreservatet. Prinsippene er videreført i planforslaget med visse justeringer:

- Bygge- og formålsgrænse for KB2 er justert inn syd for det eksisterende skolebygget, for å gi plass til grønnstruktur/ park.
- Det er lagt inn en ny siktakse med minimum 8 meters bredde i forlengelse av Fjordgaten. Siktaksen skal sikre utsyn sørover til Byfjorden og Kaldnes. Siktaksen er vist som bestemmelsesområde i plankartet, det vil si en sone hvor det er regulert gjennom bestemmelser hvilke tiltak som er tillatt.
- Byggegrensen og restriksjonssonen er trukket tilbake fra stranda som følge av at det ikke lenger er aktuelt med utfylling i sjøen, noe som ellers ville gjort grøntbeltet betydelig smalere enn det som var intensjonen.

Kommunedirektøren mente ved behandlingen av forrige planforslag at avstanden mellom byggegrense og sjøkanten var for liten på en del av strekningen. Denne avstanden er nå justert fra 16 til 20 meter, noe som kommunedirektøren vurderer som vesentlig bedre for interessene i strandsonen her.

Plankartet er relativt detaljert, med regulerte høyder for hvert bygningsvolum, slik at det endelige bygget i størst mulig grad skal samsvare med det som er illustrert.

Det er likevel lagt inn en viss fleksibilitet for å gi muligheten til justeringer i prosjekteringsfasen. Dette gjelder kun utstrekning, ikke høyder. Kommunedirektøren vurderer at denne fleksibiliteten ikke åpner for at bygget kan bli betydelig endret. Det endelige fotavtrykket begrenses av et tillatt bebygd areal (BYA) på 55%.

Mot den øst- vestgående siktaksen i nord er byggegrensene satt 5 meter fra grønnstrukturen TV1, hvor det skal gå en offentlig turvei. Grøntarealet er 10 meter bredt. Byggegrensene sikrer at akse samlet sett blir minimum 15 meter i tillegg til avstanden mot neste bygg i nord, som er anslagsvis 4 meter. Kommunedirektøren vurderer at dette vil utgjøre en tilstrekkelig bred siktkorridor, som ivaretar allmenhetens interesser.

KB3 har en byggegrense til KB1 på vest- og sydsiden på 4 meter. KB1 har byggegrense på 4 meter vest for KB3, mens byggegrensen er satt i feltgrense/eiendomsgrense syd for KB3. Til sammenligning krever plan- og bygningsloven en minimumsavstand på det halve av byggets høyde (og minimum 4 meter), der ikke annet er fastsatt i plan. Høyden på KB3 kan være inntil 18,3 (kote +20 – laveste gulv på 2,7 meter) meter over terreng, mens maksimal høyde på KB1 varierer fra 13,3 vest for KB3 til 8,8 og 18,3 meter syd for KB3. Dersom en la plan- og bygningsloven til grunn, ville avstanden mellom byggene være fra 13,55 til 18,3 meter. Selv om kommunen altså kan vedta å bygge tettere gjennom reguleringsplan, kan plan- og bygningslovens bestemmelse indikere at det burde være større avstand mellom byggegrensene. Kommunedirektøren vurderer at det ville være mindre problematisk å legge opp til liten avstand mellom bygg på henholdsvis KB1 og KB3 dersom det var innenfor samme felt og byggene hadde en tett funksjonell sammenheng (for eksempel at begge var del av samme virksomhet). Gitt at det er to tomter som etter all sannsynlighet kommer til å bygges, eies og fungere uavhengig av hverandre, vurderer

kommunedirektøren at det kan oppstå konflikt dersom byggene står for tett. Illustrasjonene viser at det ikke er hensikten at KB1 skal bygges helt inntil tomtegrensen der hvor plankartet åpner for det, og at det i dette området er tenkt en åpen plass. Illustrasjonsplanen står imidlertid svakere juridisk enn plankartet, og kommunedirektøren mener plankartet derfor ikke gir tilstrekkelig sikkerhet for at det ikke i ytterste fall kan bygges med bare 4 meters avstand mellom byggene i denne delen.

Dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, er dette er forhold som bør vurderes videre før en eventuell sluttbehandling.

For den tidligere skolen er byggegrensene satt rundt eksisterende bygg, med en avstand på 4 meter til regulert fasade. Hensikten med å legge byggegrensen et stykke utenfor eksisterende vegglinje, er å kunne tillate mindre tiltak på bygget uten å at det kreves dispensasjonssøknad. Det kan være fasadetiltak eller mindre tiltak/ tilbygg på bakkeplan. Kommunedirektøren mener uansett at kommunen vil ha avslagshjemmel i plan- og bygningsloven ved søknader om tiltak som er skjjemmende og som avviker sterkt fra intensjonen i planen, som er at bygget i hovedtrekk skal beholdes som det er. Kommunedirektøren har derfor ingen negative merknader til dette grepet.



Planlagt utbygging vist på plankartet

Arkitektonisk utforming

Korten er et typisk område for næringsbebyggelse med noe handel og mest kontor. Bebyggelsen ligger i en jevn avstand til den sentrale Fjordgaten, som danner en viktig siktakse. Planforslaget viderefører denne ut til sjøen. Dette er et viktig og godt grep.

Hele Korten-området har et stort potensial for transformasjon og fortetting. Dagens bebyggelse gir en dårlig utnyttelse av et område med stort potensial for næringslivet i Tønsberg.

Kommunedelplanen fra 2009 har til hensikt å legge til rette for en mer helhetlig og bymessig utvikling. Ifølge kommunedelplanen skal det legges til rette for en kvartalsstruktur som skal «... sikre et tett nett av forbindelser gjennom hele området og en høy grad av offentlig tilgjengelighet». Planforslaget utgjør ikke et kvartal, men kommunedirektøren vurderer utformingen med en mer oppbrutt og friere struktur som en bedre løsning for det aktuelle planområdet. Dette gir en bedre og mykere overgang fra det kompakte næringsområdet til sjøen, som avrunder området på en god måte. Den nordlige delen danner en strammere linje, som kan følges opp med en strammere struktur videre nordover.

Arkitektonisk fremstår bebyggelsen ut mot sjøen med god kvalitet i seg selv og en god tilpasning til de nære omgivelsene. Bebyggelsen er organisert i mindre, selvstendige volumer som gir raue og

varierte uterom. Variasjon i fargebruken tydeliggjør de enkelte volumene i fjernvirkning. Planbestemmelsene sikrer at det skal «... unngås lyse/ hvite eller sterkt reflekterende materialer over store flater. Farge- og materialbruk skal variere så lenge bebyggelsen i sin helhet fremstår som fargemessig avdempet». Illustrasjonene viser et spekter av jordfarger. Kommunedirektøren vurderer dette som et riktig valg av hensyn til Slottsfjellslandskapet i bakgrunnen.

Ifølge kommunedelplanen skal det «... legges vekt på variasjon i høyder og arkitektonisk uttrykk i bebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar dette på en god måte. Videre i samme bestemmelse står det at «... (F)asadeutformingen skal ut mot llene våtmarksområde ha en jevn rytme av lukkede felter og vinklede vindusflater for å redusere refleksjon som et hovedprinsipp. I første etasje og indre gårdsrom tillates større glassflater». Kommunedirektøren vurderer at fasadene, slik de er illustrert, gir byggene karakter samtidig som de har en tydelig funksjon. At fasadene som ikke vender mot sjøen er mer åpne, er i tråd med kommunedelplanen, som sier at «... innenfor byggeområder for forretning og kontor skal nye bygninger og anlegg gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot gaten». Før en eventuell sluttbehandling av planforslaget vil kommunedirektøren anbefale at bestemmelsen endres, slik at det sikres at fader mot gater og indregårdsrom i første etasje skal fremstå åpne, med store glassflater.

Også samspillet mellom bygninger og grønnstruktur 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, har stedegen beplantning og en glidende overgang til TV1. Samtidig som det er tydelig lesbare skiller mellom de private og de offentlige uterommene.

9.2 Uteoppholdsarealer

Støy

Grenseverdier for innvendig støy er regulert gjennom teknisk forskrift og bør derfor ikke innarbeides i reguleringsplaner. Utvendig støy er ikke styrt av forskriften, men kommuneplanens arealdel fastsetter at grenseverdier og avbøtende tiltak skal være i henhold til anbefalinger i klima- og miljødepartementets veileder for behandling av støy i arealplanleggingen (T – 1442/2021).

I planforslaget blir det vist til temakart for støy i kommuneplanens arealdel. Temakartet viser at deler av den etablerte bebyggelsen (tidligere Færder VGS) ligger innenfor gul støysone. Etter veilederen er gul støysone en «vurderingssone», hvor det kan oppføres støyfølsom bebyggelse, gitt avbøtende tiltak som sikrer tilstrekkelig gode støyforhold. Resten av planområdet er ikke støybelastet.

Kontor og hotell blir ikke ansett som «støyfølsom bebyggelse» ifølge veilederen. Visse typer offentlig og privat tjenesteyting, for eksempel skole, kan være det.

I planforslaget er anbefalte grenseverdier fra veilederen lagt inn i bestemmelsene. Dvs. at dersom det skal gjøres søknadspliktig tiltak innenfor felt KB2 (tidligere Færder VGS) vil kravet til støyverdier for uteoppholdsareal bli gjeldende. Videre er det i planforslaget stilt krav til støyverdier for anleggsfasen.

Før en eventuell sluttbehandling bør det vurderes nærmere hvordan støy skal ivaretas dersom det skal etableres støyfølsomme formål innenfor gul støysone.

Sol/skygge

Planområdet er vestvendt og ligger ut mot Byfjorden. Feltene KB1 og KB2 vil få gode solforhold hele året. Feltene KB3 og KB4 vil få noe mindre sol enn KB1 og KB2 ved jevndøgn, men kommunedirektøren vurderer det som akseptabelt med tanke på formålene som er foreslått. En utvidet byggegrense mellom BK1 og BK4, som kommunedirektøren omtaler i kapittelet om byggegrenser, vil bidra til å bedre solforholdene i denne delen av planområdet.

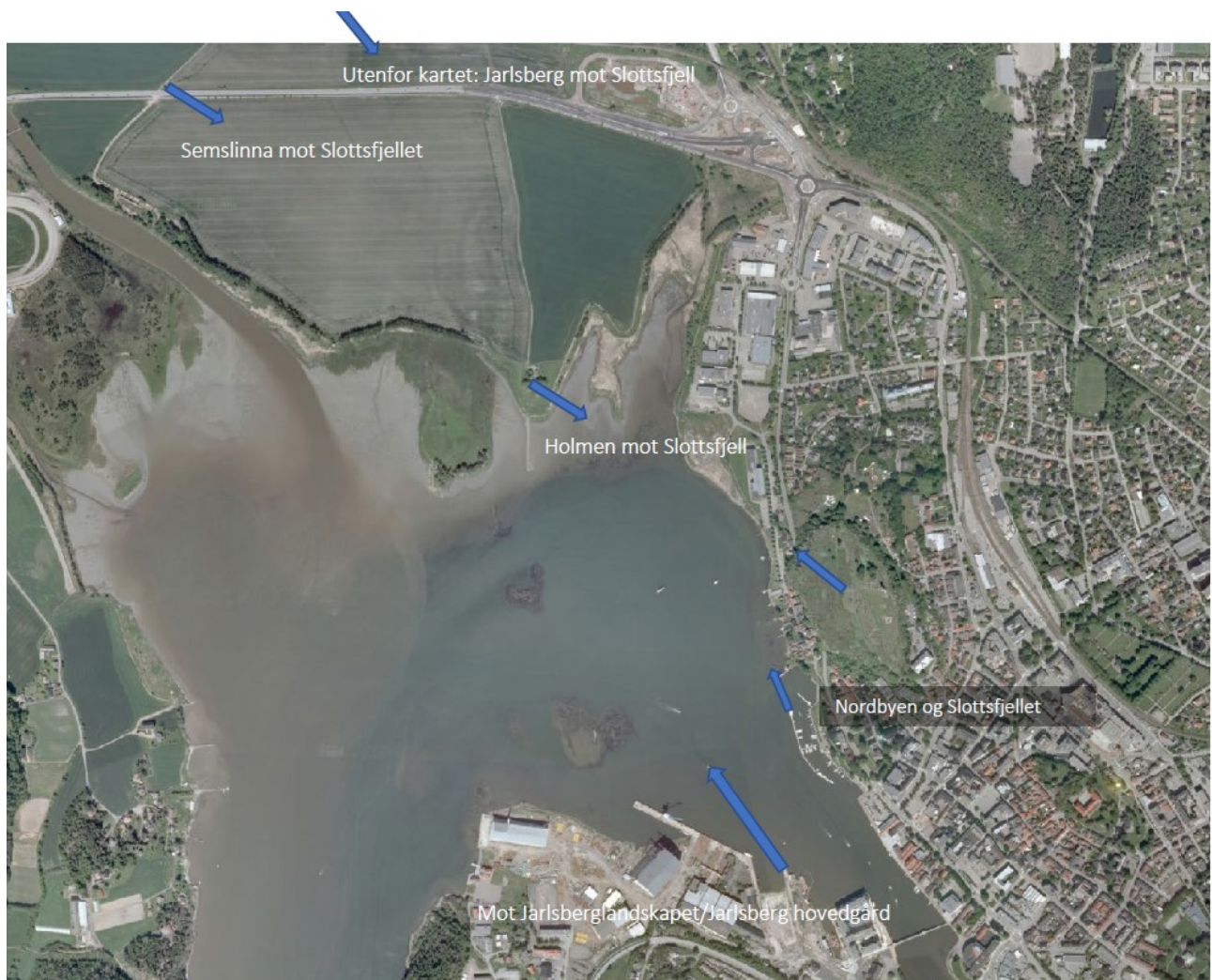
9.3 Landskap, vegetasjon

Planområdet har en plassering som gjør det utfordrende å få til en god tilpasning til landskapet. Det ligger på en utfylt odde ved foten av Slottsfjellet, grenser mot Ilene naturreservat (Ramsarområdet) og ligger i ytterkanten av det nasjonalt viktige kulturlandskapet med Jarlsberg hovedgård. Dette er viktige landemerker og landskapstrekk for Tønsberg og er med å danne byens profil. I byplanen står det i § 1.18.1 byprofil:

Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, Kanalen og ramsarområdene som samlet utgjør byens profil. Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård og Domkirken skal fortsatt være byens landemerker. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av byprofilen skal hensynta og forholde seg til denne gjennom fastsetting av byggehøyder, bebyggelsesstruktur, skala og volum. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

Kommunedirektøren vurderer at denne bestemmelsen må gjelde også for tiltak utenfor byplanområdet.

Tiltaket som planen skal legge til rette for er godt illustrert. I saksframlegget er bildene forminsket, men de kan studeres bedre i illustrasjonsheftet som ligger som vedlegg til planforslaget. Pilene på oversiktsfotoet viser hvilke standpunkter som er valgt for å illustrere planforslaget i fjernvirkning.



Standpunkter for illustrasjonene



Planforslaget sett fra Holmen (øverst) og Gullkronene (nederst)

Fra Gullkronene er den visuelle påvirkningen reeltvis liten, både på grunn av avstanden og en fargebruk som går godt til landskapet.

Fra Holmen vurderer kommunedirektøren at det først og fremst er den nordlige delen (venstre) som fremstår massiv. Det skyldes dels en relativt lang og horisontal fasade mot sjøen, dels det som på illustrasjonen ligner en mørk, inntrukket toppetasje, men som er bygget på KB3. Kommunedirektøren mener dette i for stor grad bryter med terrengfallet og konturen av Tallak. Den høye delen i midten er ikke fullt like problematisk, da den ligger lavere enn trekronene. Ellers vurderer kommunedirektøren at oppbrytingen i farger og volumer, variasjon i høyder og avtrappingen mot sjøen fungerer godt. Bygningene går godt sammen med det eksisterende bygget lengst sør. I en eventuell videre planlegging bør det vurderes å stille krav om å plante trær i vegetasjonssonen mellom bebyggelsen og sjøen. Kommunedirektøren vurderer at dette vil ha en betydelig dempende effekt sett fra denne siden. Trærne bør plasseres i mellom Grevestien og bebyggelsen.



Planforslaget sett fra Semslinna (øverst) og gjestebrygga ved Nordbyen (nederst)

Av alle de utvalgte standpunktene, vurderer kommunedirektøren at det fra Semslinna er det viktigste, ettersom det er herfra de fleste vil se det oftest. Slottsfjellet og tårnet er det første som møter tilreisende som kommer med privatbil på vei inn til Tønsberg by. Derfor er det spesielt viktig at ny bebyggelse ikke er skjemmende, eller stjeler oppmerksomheten, sett fra denne siden. Sett fra Semslinna vurderer kommunedirektøren at bebyggelsen underordner seg Slottsfjellet, Tallak og trekronene i bakgrunnen på en tilfredsstillende måte, både i form av høyer, utforming og

fargebruk.

Fra standpunktet ved Nordbyen får bebyggelsen uheldige virkninger for landskapsprofilen. Kommunedirektøren vurderer at det vil være vanskelig å unngå dette helt og fullt, nærmest uavhengig av utforming. Endringen av prosjektet siden forrige planforslag gir relativt lite effekt sett fra denne siden. Kommunedirektøren har tidligere i saksfremleggelsen tatt til orde for å vurdere å senke høyden på hele eller deler av bygningene i KB3 og KB4, som ligger på hver sin side av siktaksen i forlengelse av Fjordgaten . Mot fuglereservatet bidrar avtrappingen til en myk overgang. Det er det flate kulturlandskapet i bakgrunnen som vil bli påvirket sett fra Nordbyen. Selve Jarlsberg hovedgård er på bildet skjult bak vegetasjon, men sikten til denne vil ikke bli brutt.





Planforslaget sett fra Slottsfjellet (øverst) og «Signaturen» (nederst)

Fra Slottsfjellet vil bebyggelsen være fremtredende, nærmest uansett utforming. Kommunedirektøren vurderer at den oppbrutte organiseringen av bygningsvolumene og variasjonen av farger bidrar til å gjøre bygningsmassen mindre massiv. Takflatene er lite synlige på illustrasjonen, men kommunedirektøren mener at utformingen av takflatene kan være av betydning. I planbestemmelsene står det at det skal «tilstrebes bruk av blågrønne tak». Før en eventuell sluttbehandling bør bruken av grønne tak vurderes nærmere, ikke bare som en overvannsløsning, men som en viktig del av hvordan bygningene vil fremstå, sett fra Slottsfjellet.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at bebyggelsen sett fra Ilene og fra Nordbyen fortsatt er for dominerende i fjernvirkning. Kommunedirektøren vurderer at det er gjort gode grep siden forrige planforslag, men at mye av det som fortsatt er utfordrende skyldes hvor visuelt utsatt planområdet er, og ikke bebyggelsenes utforming i seg selv. Kommunedirektøren vurderer at det vil være mulig å avbøte fjernvirkningen fra de to standpunktene med bruk av trær i forgrunnen og en nedjustering av høyder på hele eller deler av de høyeste byggene, først og fremst innenfor KB3 og KB4.

9.4 Teknisk infrastruktur

Trafikkforhold (avkjørsel og ATP)

Adkomst til planområdet går via Fjordgaten, som er koblet på det øvrige veinettet i den fire-armede rundkjøringen i Kjelleveien (fv.308). Fjordgaten går videre over i Nordbyen i sør. 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 2016).*
- *Det er lagt 22 % timeandel i rushtiden med antagelse om at besøkende vil spre seg jevnt over dagen.*
- *Bilturproduksjon til planområdet er beregnet til 450 biler ÅDT og 650 biler på hverdager*

Analysen kommer til følgende resultat:

Ved realisering av planforslaget vil det bli 142 flere biler i timen i Fjordgaten, både i morgen- og ettermiddagsrush. Det innebærer en 40 – 50 % økning i trafikk i Fjordgaten i rushtiden, men kun 7 – 8 % økning av trafikk i rundkjøringen (sum alle innkjøringer). Det kan konkluderes med at trafikkveksten i Fjordgaten er betydelig, men sett på rundkjøringen i helhet er trafikkveksten liten. Nyskapt trafikk fra planområdet vil påvirke trafikkavviklingen i rundkjøringen noe, men rundkjøringen vil fremdeles ha mer enn tilstrekkelig kapasitet etter planlagt utvikling.

På bakgrunn av vurderingene anser kommunedirektøren at planforslaget ikke vil føre til behov for å utvide kapasiteten i rundkjøringen i Kjelleveien og adkomsten inn til Korten. Det er også sannsynlig at trafikken i rundkjøringen vil bli redusert når ny fastlandsforbindelse er etablert.

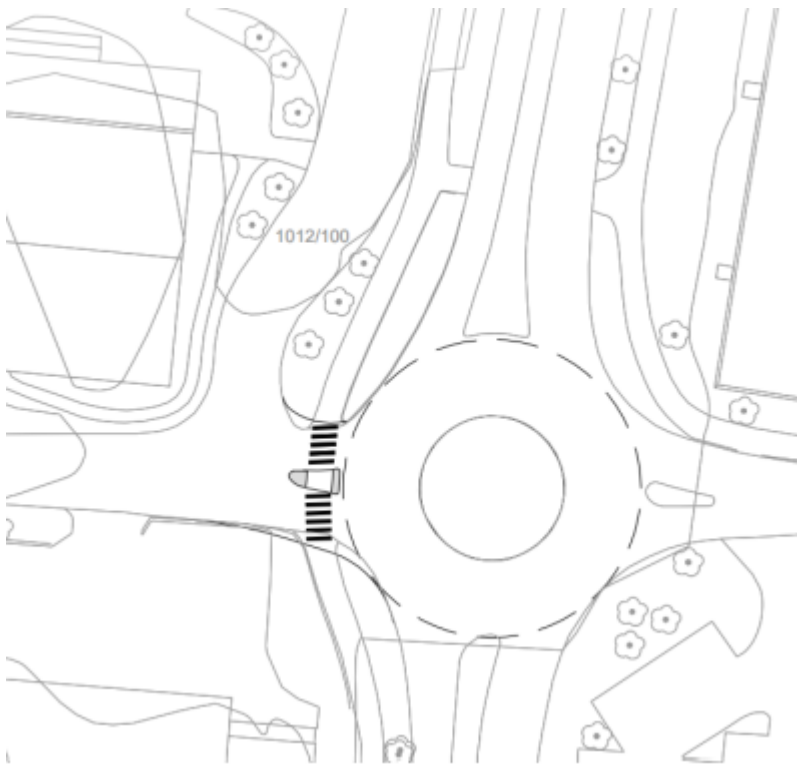
Trafikksikkerhet

I tillegg til kapasitet har analysen også vurdert fotgjengerovergangen i rundkjøringen. Analysen anbefaler at det vurderes å etablere en deleøy i vestre veiarm/Fjordgaten. Hensikten med deleøya er å:

- sikre god avbøying (naturlig svingbevegelse)
- skille innkjørende og utkjørende trafikk
- hindre venstresvingende å ta snarveien på feil side av sentraløya i rundkjøringen.
- gjøre det enklere og sikrere for gående å krysse tilfarten.

I bestemmelsene er det lagt inn rekkefølgekrav for opparbeidelse av deleøy i samsvar med foreslått løsning (trafikkanalyse Korten datert 12.04.2021). Videre står det at *Byggeplanen med tilhørende gjennomføringsavtale skal godkjennes av fylkeskommunen før bygging*. Foreslåtte løsninger er imidlertid ikke i samsvar med veinormalen grunnet stedlige forhold. Det vises til at:

- *gangfeltet ligger for tett inntil sirkulasjonsarealet. Ifølge håndbøkene anbefales det en avstand på min. 5 m*
- *det ikke er mulig å flytte gangfeltet lenger mot vest (Jula) pga. adkomst til bensinstasjonen og andre virksomheter nord for Jula. En ser det som lite realistisk å sanere avkjørselen og legge denne lenger vest i Fjordgata.*
- *dersom avkjøringen til Fjordgata skal bestå bør den dimensjoneres for kjøretøytype VT (vogntog) ut og kjøretøytype L (lastebil) inn. Det antas at VT kan komme inn fra avsvingen fra fv.308 nord for bensinstasjonen. Det er ikke mulig å få til en fysisk deleøy med avvisende kantstein i Fjordgaten.*



Deleøy ved gangfelt i Fjordgata. Skissene over viser hva som er mulig å få til med forutsetninger om dimensjonering nevnt over. På skissen er bredden på deleøya der gangfeltet krysser 2m.

I planprosessen har administrasjonen ved veimyndigheten, samt Vestfold og Telemark fylkeskommune påpekt utfordringene ved trafikkavviklingen i rundkjøringen. Spesielt er armen inn til Shell bensinstasjon et problem der svingbevegelsen ikke er avsluttet, men fortsetter ut i fotgjengerovergangen. Det fører til farlige situasjoner mellom bilister og mye trafikanter. Med økt trafikk fra Fjordgaten kan dette føre til flere farlige situasjoner.

Løsningen som foreslås i trafikkanalysen vil i større grad sikre god avbøying, skille innkjørende og utkjørende trafikk og hindre venstresvingende å ta snarveien på feil side av sentraløya i rundkjøringen, men den vil i liten grad gi enklere og sikrere forhold for gående som skal krysse tilfarten, ettersom det ikke vil være plass til en bil mellom sirkulasjonsarealet og fotgjengerfeltet. Veimyndighetene har imidlertid vurdert løsningen som akseptabel, gitt at planforslaget ikke vil gi stor trafikkøkning og at trafikkforholdene samlet sett vil bli bedre enn de er i dag. 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 Jula-bygget.

Trafikkanalysen 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.

I etterkant av at forslaget til trafikk-løsning ble drøftet med veimyndighetene i Tønsberg kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune har det blitt igangsatt planarbeid i Fjordgaten 2, som mest sannsynlig vil øke trafikken til og fra Korten ytterligere.

Til varsel om planoppstart for Fjordgaten 2 hadde Vestfold og Telemark fylkeskommune følgende uttalelse, som må forstås som at trafikk-løsninger må være basert på den samlede belastningen av

planlagte tiltak i området:

Fjordgaten er en egen arm inn i rundkjøringen på fv. 308 Kjelleveien. Armen trenger optimalisering for å håndtere mer trafikk inn og ut av Fjordgaten, og for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter som krysser Fjordgaten. Nødvendige rekkefølgekrav må innarbeides i planens bestemmelser knyttet til igangsettingstillatelse. Øvrige pågående reguleringer inne på Kortenområdet vil få tilsvarende krav. Vestfold og Telemark fylkeskommune ber om dialog om byggegrenser mot fv. 308 Kjelleveien før offentlig ettersyn

Kommunedirektøren forstår dette som et signal om at reguleringsplaner på Korten må sees i sammenheng, og at en akseptabel trafikk-løsning må være basert på den samlede belastningen.

Kommunedirektøren vurderer det i og for seg ikke som uforholdsmessig å stille rekkefølgekrav om en fullgod, langsiktig løsning for trafikkavviklingen. Det er derimot for lite tilgjengelig informasjon i dag til å vurdere hvordan en slik løsning skal være. Kommunedelplanen gir ikke noe godt grunnlag for å beregne fremtidig mengde eller type trafikk inn og ut av Korten, ettersom den ikke har fastsatt grad av utnytting, og åpner for en rekke formål som har ulike transportbehov. En omprosjektering av adkomsten som kan legge til rette for en langsiktig utvikling av Korten forutsetter en nærmere avklaring av hvordan området skal utvikles som helhet. Dette er et arbeide som eventuelt bør gjøres i forbindelse med en revisjon av kommunedelplanen, og ikke innenfor rammene av et privat forslag til reguleringsplan.

Ettersom det ikke er mulig på nåværende tidspunkt å forutsi trafikksituasjonen når planområdet eventuelt skal bygges ut, mener kommunedirektøren det ikke er forsvarlig at kommunen binder seg til et konkret forslag til trafikk-løsning. En akseptabel utforming av innkjøringen til Korten må som et minimum være basert på en oppdatert trafikk-beregning på søknadstidspunktet, som inkluderer annet relevant planarbeid eller nye tiltak på Korten. Løsningen bør godkjennes av kommunen og fylkeskommunen. Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekravene til tiltak for trafikkavvikling vurderes nærmere før en eventuell sluttbehandling.

Frisiktsoner

Det er tegnet inn frisiktsoner og -linjer i plankartet, men de mangler dimensjoner. Nødvendig frisikt må beregnes på grunnlag av en trafikkanalyse, ettersom forhold som trafikktype, underlag, tillatt hastighet, ulykkesrisiko mm. er dimensjonerende faktorer. Dimensjonene må beregnes eller kvalitetssikres av fagkyndige. Kommunedirektøren vurderer at det er nødvendig å få frisikt med riktige dimensjoner tegnet inn i plankartet før et eventuelt offentlig ettersyn, og anbefaler at dette stilles som vilkår i vedtaket.

Parkering

Planforslaget åpner opp for kontor og privat- og offentlig tjenesteyting. I kommuneplanens areadel er det kun satt krav til antall parkeringsplasser for kontor. Parkeringsplasser for andre formål skal avklares i reguleringsplan.

I planforslaget er det lagt til grunn min. 0,5 og maks 1,5 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel pr. 100 m² BRA for alle formålene. Dette tilsvarer parkeringskravet for kontor i kommuneplanenes bestemmelser. I bestemmelsene åpnes det opp for at parkering skal etableres på bakkeplan og i parkeringskjeller under bakken.

Administrasjonen har anbefalt at forslagsstiller tar kontakt med de andre eiere/ festere innenfor planområdet for å se på muligheten for å finne fellesløsninger for parkering. I den forbindelse ble det holdt et møte mellom Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), forslagsstiller og Tønsberg kommune. I møte ble det særlig pekt på den store parkeringsdekningen til VTFK som eier og drifter eiendommen innenfor felt KB2. Fylkeskommunen viser til at bygningsmassen brukes i opplæringssammenheng og har elever fra hele fylket. Mange av disse er avhengig av å komme med bil. Fylkeskommunen åpnet imidlertid opp for at noe av parkeringsdekningen kan reduseres. I den sammenheng ble det særlig sett på arealet sør for VTFK sitt bygg som grenser ut mot sjøen. I planforslaget er dette arealet endret til grønnsstruktur – turvei, angitt som TV2 i plankart. I bestemmelsene står det at:

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

Det er positivt at VTFK har akseptert å fjerne p-plassene sør for bygget. Parkeringsplassen som blir omgjort til grønnsstruktur har en beliggenhet og størrelse som kan gjøre den egnet til en attraktiv park i tilknytning til den øvrige grønnsstrukturen innenfor planområdet. Kommunedirektøren ser det imidlertid som problematisk at opparbeidelsesplikten knyttes til tiltak på KB2. Plan- og bygningsloven forutsetter at rekkefølgekrav bare kan stilles der det er nødvendig for gjennomføring av planen. Planforslaget åpner bare for begrensede tiltak innenfor dette KB2, som fasadeendringer eller mindre tilbygg. Opparbeidelse av en park kan ikke sies å være «nødvendig» for slike tiltak.

Det er heller ingen ting som tyder på at det skal iverksettes søknadspliktige tiltak innenfor KB2 i overskuelig fremtid. Det betyr at, dersom rekkefølgekravet blir stående, vil det være høyst usikkert om parken noensinne vil bli realisert. I ytterste konsekvens kan opparbeidelseskravet, samt tapet av parkeringsplasser dette medfører for søker, være til hinder for fremtidige tiltak innenfor KB2.

Kommunedirektøren vurderer det som mer relevant å knytte rekkefølgekravet til opparbeidelsen av TV2 til KB1, KB3 og KB4. Det er disse feltene som medfører økt trafikkbelastning og nye parkeringsplasser. Opparbeidelse av TV2 fra parkeringsplass til park, fremstår som derfor som et avbøtende tiltak som oppfyller kravet til «nødvendighet».

Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av TV2 vurderes nærmere fram mot en eventuell sluttbehandling.

Kommunedirektøren vurderer det som rimelig at opparbeidelsesplikten først trer i kraft ved søknadspliktig tiltak innenfor feltet. I bestemmelsene er det imidlertid ikke stilt krav til utforming. Kommunedirektøren anbefaler derfor at dette vurderes fram mot en eventuell sluttbehandling.

Planforslaget sikrer at det ikke kan opparbeides nye parkeringsplasser innenfor KB2 ut over de som allerede er der i dag.

I forbindelse med de utfordringene kommunedirektøren har påpekt for trafikkavviklingen ved rundkjøringen har kommunedirektøren anbefalt at forslagsstiller ser på muligheten for å redusere parkeringsdekningen også for KB1, KB3 og KV4 som et avbøtende tiltak. Kommunedirektøren anbefaler at dette vurderes nærmere fram mot en eventuell sluttbehandling.

Kollektiv, gange og sykkel

Per i dag er det ingen bussforbindelse i umiddelbar nærhet til planområdet. Nærmeste busstopp ligger ca. 700 meter unna, i Farmannsveien ved Statens park. Det er ca. 1,2 km å gå eller sykle fra togstasjonen. I Bypakke Tønsberg er framtidig kollektivakse foreslått lagt til Kjelleveien.

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

Selv om bussforbindelsen ikke er optimal, vurderer kommunedirektøren at planområdet totalt sett vil ha gode muligheter for miljøvennlig transport.

Overvannshåndtering

I samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel er det utarbeidet en overvannsplan som viser hovedløsningene for overvannshåndteringen. I VAO-rapporten (vann, avløp og overvann) til regulering Korten (17.08.2021) står det:

Overvann ledes til resipient uten å fordrøyes, siden Byfjorden, og dermed også havet, er nærmeste nabo og resipient for tomta. Overvannet renses i sandfang og i infiltrasjonssone før det ledes til Byfjorden.

Det er planlagt innvendig taknedløp, takvann føres derfor til sandfang for å renses før det ledes til Byfjorden. Overvann på terreng fra harde flater i nærhet til den nye kyststien ledes også til sandfang for å unngå punktbelastinger ved kryssing av den nye kyststien. Overvann fra grøntområder infiltreres lokalt, eller føres på terreng til Byfjorden.

I § 3.12 Vann, avløp og overvann er dette fulgt opp slik:

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjonen nærmest mulig kilden. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk.

Videre står det at *det skal tilstrebes bruk av blågrønne tak*. Dette er en retningslinje som ikke vil garantere blågrønne tak, men med tanke på beliggenheten vurderer kommunedirektøren at de skisserte løsningene er akseptable for en god overvannshåndtering. Endelig løsning skal avklares gjennom godkjenning av kommunalteknisk plan.

Selv om retningslinjen er akseptabel for overvannshåndteringen, viser kommunedirektøren til kapittelet om fjernvirkning, hvor kommunedirektøren anbefaler å vurdere krav til grønne tak av visuelle grunner frem mot en eventuell sluttbehandling.

9.5 Risiko og sårbarhet (ROS)

Grunnforhold

I risiko og sårbarhets-analysen (ROS-analysen) for planforslaget står det følgende om skred/grunnforhold:

Tidligere undersøkelser for fastlandsforbindelsen viser sprøbruddmateriale/kvikkleire i dypere lag ut i sjøen. Utførte grunnundersøkelser gjennomført ifm. planprosessen tyder på sensitiv/kvikk leire i dypere lag innenfor det undersøkte området. Det er derimot ikke påvist sprøbruddmateriale/kvikkleire i skråningen opp mot Slottsfjellet, øst for Kjelleveien. Ut ifra en helhetsvurdering av grunnforhold, topografiske forhold og observert fjell i dagen har ikke

Grunnteknikk AS identifisert et mulig løsne-/utløpsområder for skred som kan true eiendommen. Områdestabiliteten er dermed vurdert som tilfredsstillende. Lokalstabilitet må vurderes i en detaljfase.

Geoteknisk rapport fra Grunnteknikk (16.09.20) konkluderer med at planområdet ikke ligger i et mulig løsneområde eller utløpsområde. Det anbefales imidlertid at det legges inn bestemmelser for å sikre at grave- og fundamenteringsløsninger inkl. lokalstabilitet vurderes av geoteknisk sakkyndig som del av detaljprosjekteringen. Dette er fulgt opp i planforslaget.

Kommunedirektørens anser at grunnforhold er tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

Høy vannstand/stormflo

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. I ROS-analysen står det et flomhendelser kan gi relativt store materielle skader på bygg, blant annet i parkeringskjeller. Rapporten anbefaler at det

- reguleres hensynssone – flomfare med tilhørende bestemmelser om nedre kotenivå for etablering av ny bebyggelse/gulvnivå.
- gjennom bestemmelse sikres at byggverk under kotenivå for stormflo etableres vanntett eller med annet avbøtende tiltak.

I planforslagets bestemmelser er det satt krav til kotehøyde vannlås i samsvar med krav i kommuneplanens arealdel. Videre er det åpnet for at parkeringskjeller kan tillates lavere enn kote + 2,70, forutsatt at det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo. Dette skal dokumenteres ved rammesøknad. I planforslaget er det ikke lagt inn hensynssone for flomfare. Kommunedirektøren anser at planforslaget har belyst og ivaretatt høyvann/flom, men anbefaler at det fram mot eventuell sluttbehandling vurderes nærmere om det bør innarbeides hensynssone for flomfare i plankart, med tilhørende bestemmelse som sikrer at ny bebyggelse får tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse.

9.6 Kulturminner/Kulturmiljø

Vestfold og Telemark fylkeskommune har i sin uttalelse ansett at det er lite sannsynlig å påtreffe kulturminner i innenfor planområdet, i sjø eller på land.

I byplanen er Slottsfjellet båndlagt etter lov om kulturminner og i kommuneplanens areadel er Jarlsberglandskapet omfattet av særlig angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø. Riksantikvaren har i sin høringsuttalelse bemerket at spørsmålet om fjernvirkning mot Slottsfjellet vil først kunne vurderes når endelig forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser foreligger. Det er først og fremst planforslagets fjernvirkning som kan ha skjemmende virkning på opplevelsen av Slottsfjellet og Jarlsberglandskapet med Hovedgården. Kommunedirektøren har vurdert konsekvensene for disse under kapittel 10.3 – landskap og vegetasjon, hvor det kommer frem at høyder på deler av bygningsmassen kan virke skjemmende i fjernvirkning sett fra Nordbyen og fra Holmen.

9.7 Folkehelse

Friluftsliv

Grevestien ut til Holmen og Ilene naturreservat er et av de viktigste og mest brukte turområdene nær Tønsberg sentrum. I dag ligger denne stien sentralt i planområdet. I planforslaget er stien

foreslått flyttet lenger ut mot sjøen, innenfor offentlig grønnstruktur. Bebyggelsen trapper ned ut mot stien og gir rom mellom bygningsvolumene som utvider landskapsrommet. Utomhusarealene mellom bebyggelsen og grønnstrukturen skal utformes slik at overgangen blir glidende, samtidig som det er tydelig hva som er privat og offentlig. I tidligere planforslag vurderte kommunedirektøren at grønnstrukturen var for smal på en del av strekningen. Grønnstrukturen er nå økt fra 16 til 20 meters bredde på det smaleste. Kommunedirektøren vurderer at stiforbindelsen blir godt ivaretatt. Planforslaget skal sikre et finmasket gangnett gjennom hele planområdet, jf. § 3.21 mobilitet. I siktakse #1 skal det gå en sti fra Fjordgaten ned til Grevestien. Kommunedirektøren vil fremheve parken lengst sør i planområdet, der det er parkeringsplass i dag, som et flott tilskudd til turområdet. Parken vil også være til glede for lokale beboere og brukere av det gamle skolebygget.

Planforslaget vil ikke ha negativ påvirkning på friluftsliv utover det.

Trafikksikkerhet

Fra Nordbyen 36 (Tønsberg kajakk klubb) til Nordbyen 40 (tidligere Færder vgs./Maritime skole) er det i dag anlagt fortau. I planforslaget er denne foreslått videreført fram til Fjordgaten 15 og blir dermed sammenhengende fra Nordbyen.

Fra Tønsberg togstasjon vil en naturlig adkomst være via Olav Trygvasons gate og fotgjengerovergangen over Kjelleveien. Denne fotgjengerovergangen har i dag dårlig sikt på grunn av en større hekk. I planforslaget er det lagt inn rekkefølgebestemmelser for utbedring av sikt før det gis igangsettelsestillatelse.

Andre forhold knyttet til trafikksikkerhet er vurdert under kapittel 10.4, teknisk infrastruktur.

Universell utforming og tilgjengelighet

Parallelt med arbeidet med reguleringsplan for del av Korten gjennomførte Vestfold og Telemark fylkeskommune en kartlegging av turveier i de 23 kommunene i det nye fylket. Målet med kartleggingen var at alle kommunene i Vestfold og Telemark fylke på sikt skal ha minst én turvei, i nærheten av tettsteder eller byer, som ivaretar kravene til universell utforming. I Tønsberg ble Grevestien identifisert som aktuell trase som kan opparbeides med universell utforming. Kommunen er allerede i gang med en gjennomføringsplan.

I planforslaget ligger det inne krav til utarbeiding av detaljert plan for utforming av Grevestien, at denne planens skal godkjennes av Tønsberg kommune og rekkefølgekrav for når Grevestien skal opparbeides.

Dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn, vil kommunedirektøren anbefale at det inngås dialog mellom kommunen og forslagsstiller så snart som mulig for å få til et godt samarbeid om utformingen av strekningen langs planområdet.

For planområdet ellers kan ikke kommunedirektøren identifisere forhold som kan vanskeliggjøre universell utforming av uteområdene. Selve bygningene vil ha krav til universell utforming i henhold til teknisk forskrift.

9.8 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.

9.9 Miljø og klima

Forurensning

Planområdet består av fyllmasser og har en gjennomsnittlig kotehøyde på C+2,5 meter. Planforslaget åpner for parkeringskjeller, som innebærer omfattende utgraving og massehåndtering.

Fyllmasser er ofte forurensede, og det ble derfor gjennomført miljøtekniske grunnundersøkelser av planområdet. I den Miljøtekniske rapporten, utført av Grunnteknikk 25.09.20 står det:

Det er generelt påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2-4 i deler av massene, men noen av prøvene er rene (tilsvarende tilstandsklasse 1). Den kraftigste forurensningen ser ut til å ligge i den sentrale/søndre delen av undersøkt område, mens de vestre delene ut mot sjøen er tilnærmet rene.

Slik som massene ligger i dag tilfredsstiller registrert forurensning gjeldende akseptkriterier i alle punkter, men det må utarbeides en risikovurdering som dokumenterer at det er forsvarlig å la masser med tilstandsklasse 4 bli liggende i dypereliggende lag.

Det kan forventes grunnvann på ca. kote 0, og det antas at arbeidene vil generere vann i byggegrop. Dersom det skal pumpes vann til resipient må det utarbeides en risikovurdering som vurderer vannmengder og renseløsninger, og dokumenterer at vannet renses i tilstrekkelig grad, slik at det ikke gir negativ påvirkning ved utslipp.

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 bestemmelsene er dette fulgt opp på følgende måte:

§ 3.10 Grunnforurensning (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 forurensningsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Ettersom det er påvist forurensning innenfor planområdet og arbeidene vil genere mye vann i byggegropa anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene før en eventuell sluttbehandling endres til «det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensende masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Tiltaksplanen bør foreligge før det blir gitt rammetillatelse.

Naturmangfold, - vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlag

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Planområdet grenser mot Ilene naturreservat. I kraft av sin juridiske status som Ramsarområde er det veldokumentert at Ilene representere en svært høy verdi for biologisk mangfold. Videre overlapper i stor grad Ilene naturreservat, med naturtypelokalitetene bløtbunnsområder i strandsonen (BM00061209), og ålegrassengene BM00057381 (B-verdi) og BM00057380, samt kulturlandskapet (KF00000084).

I tillegg til eksisterende kunnskap er følgende rapporter utarbeidet til planforslaget:

- Notat - Trekkruiter for gjess og andre fugler ved Ilene naturreservat (18. august 2021, Gørli E.B. Andersen)
- Kartlegging av naturverdier (24.09.2021, stiftelsen Biofokus)
- Rapport Detaljregulering Korten, konsekvenser for naturmangfold (20.10.2021, Sweco)

Sweco oppsummerer i sin rapport at kunnskapsgrunnlaget er godt når det gjelder verdi og tilstand for det biologiske mangfoldet tilknyttet planområdet. Kommunedirektøren støtter denne vurderingen.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Det skal legges til grunn et føre var prinsipp dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. I og med at kunnskapsgrunnlaget og hvilke virkninger tiltaket vil ha er vurdert som tilstrekkelig godt, vil ikke føre-var-prinsippet komme til anvendelse.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

I rapporten «Detaljregulering Korten, konsekvenser for naturmangfold» er de mest sårbare økologiske sammenhengene vurdert til å være:

- *Ilene naturreservat med tilhørende strand- og sjøområder som fuglene bruker til næringssøk og som leveområde.*
- *Den landskapsøkologiske effekten av kantvegetasjonen langs strandlinja som buffer mellom utbyggingsområdet med tursti og Ilene naturreservat.*

· Mengden av menneskeskapte strukturer i nærområdene til Ilene naturreservat.

Videre står det:

Nærheten til teknisk infrastruktur, boligområder og industri, samt sesongvis stor aktivitet på fjorden, tilsier at belastningen fra menneskelig aktivitet på Ilene naturreservat i form av ulike typer forstyrrelser på fuglene er betydelig. Utbyggingen vil medføre en økt mengde menneskeskapte strukturer som fuglene må forholde seg til og vil slik sett bidra til en økt samlet belastning.

En gjennomføring av reguleringsplanen vil derfor øke den samlede belastningen på lokale økosystemer.

Kommunedirektøren er enig i denne vurderingen, men vil påpeke at enhver utbygging i dette området vil representere en økt samlet belastning på naturmangfoldet. Kommunedirektøren mener planforslaget i stor grad inneholder avbøtende tiltak, både i valg av arkitektur og landskapsutforming: Bebyggelsen faller mot sjøen og fasadene er konstruert for å unngå refleksjoner. Det er innarbeidet en god, naturlig buffersone mellom bebyggelse og sjøkant, og utomhusarealene mellom buffersonen og bygningene skal ha stedegen vegetasjon. Kommunedirektøren vil også fremheve at planforslaget ikke legger opp til tiltak på arealer som har naturverdier i seg selv. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltakets belastning på lokale økosystemer er forsvarlig.

§ 11. Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I rapportene er det foreslått flere tiltak for å redusere for å forebygge, avbøte eller kompensere de negative konsekvensene. Med tanke på at det bygges innenfor et sårbart område er det rimelig at tiltakshaver bærer disse kostnadene.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planforslaget vil legge til rette for mer aktivitet innenfor planområdet. I planforslaget er det derfor foreslått en rekke avbøtende tiltak for å redusere de negative konsekvensene tiltaket kan få for naturmangfoldet:

- Utnyttelsen av planområdet til friluftsliv (Grevestien) kanaliseres ved hjelp av opparbeidet sti og tilplanting/ivaretagelse av ønsket vegetasjon. Aktiviteten reduseres gjennom kanaliseringstiltak.
- Det ligger inne høydebegrensning, fasadetiltak, og tiltak for å unngå lysforurensning i planforslaget.
- Planforslaget åpner ikke opp for ytterligere utfylling i sjø selv om dette ligger inne i kommuneplanens areadel og kommunedelplan for Korten.

Kommunedirektøren anser at planforslaget gjennom bestemmelser og kart ivaretar naturmangfold i tilstrekkelig grad.

Klimatilpasning

Jamfør se havnivå.no vil 200-års stormflo med klimapåslag gå over store deler av planområdet med dagens terreng. I bestemmelsene er det stilt dokumentasjonskrav for stabilitet og tiltak mot flomskader ved eventuell flom/oversvømmelse av parkeringsanlegg. Kommunedirektøren mener at det fram mot sluttbehandling bør vurderes å innarbeide hensynssone stormflo med tilhørende bestemmelser, og at bestemmelsene gjøres gjeldende for all bebyggelse og ikke kun dersom det bygges med parkeringskjeller.

10. Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget legger til rette kontor, undervisning og hotell. Dette gir mange sentrumsnære

arbeidsplasser.

Nord i planområdet mot Fjordgaten, innenfor Tønsberg kommunes sin eiendom, er det i dag etablert en bobilparkering. Gjeldende reguleringsplan hjemler ikke denne bruken, men det er gitt en midlertidig tillatelse. To av privatpersonene som har uttalt seg, ytrer ønske om at bobilparkering videreføres. Også Vestfold og Telemark fylkeskommune fremhever denne bruken som «en viktig del av tilretteleggingen for reiselivsnæringen i Tønsberg». Planforslaget legger ikke opp til videre bobilparkering. 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.

Etablering av hotell i randsonen av sentrum vil differensiere hotelltilbudet og kan øke Tønsbergs attraktivitet for tilreisende. Større total overnattingskapasitet i og nært sentrum kan gjøre Tønsberg aktuell for flere store arrangementer og dermed øke antall tilreisende.

11. Alternative løsninger

Dersom utvalget tillegger ulemper ved tiltaket større vekt enn fordelene, kan utvalget velge å ikke fremme planforslaget. Et vedtak i tråd med dette kan lyde slik: «Forslag til detaljregulering av del av Korten, planID 3905 20200189, datert 18.10.2023, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12.11.»

12. Økonomiske konsekvenser:

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

13. Konklusjon:

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

Kommunedirektørene anbefaler at følgende blir vurdert nærmere og eventuelt justeres i forbindelse med 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 Kjellevæien 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
- k. knytte rekkefølgekrav for opparbeidelse av TV2 til KB1, KB3 og KB4

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

14. Videre behandling

Ved positiv behandling i UPB sendes planforslaget på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker før det legges fram for sluttbehandling i UPB og kommunestyret.

Dersom UPB ikke ønsker å fremme planforslaget, stopper planprosessen. Vedtaket kan ikke

påklages. Forslagsstiller kan imidlertid sende et nytt planforslag.

Tønsberg, 21.12.2023

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder