



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Del av Korten

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20200189

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 06.05.2026

Tilhørende plankart sist endret: 01.07.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12	17.06.2026	KS-077/26

KST - 077/26 Vedtak:

Tønsberg kommune vedtar detaljregulering av Del av Korten, planID 3905 20200189, med plankart datert 06.05.2026, bestemmelser datert 06.05.2026 og planbeskrivelse datert 01.12.2023.

Overlappende deler av planID 3905 61211 oppheves, og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser i denne.

Utstrekning av faresone flomfare oppdateres i plankartet i henhold til 160 cm over NN2000.

PLANBESKRIVELSE

Revidert og justert forslag til detaljregulering for del av Korten gbnr. 1012/170 m.fl.

Forslagsstiller:

Korten Eiendom AS

Håndverksvegen 1
3917 Porsgrunn
v/ Christian V. Svarstad

christian@rose-eiendom.no
Tlf. 48276000

Arkitekt/plankonsulent

PV arkitekter as

Sanden 1
3264 Larvik
kjetil@pvarkitekter.no
Tlf. 91709838

Oslo works as

Gjøteborggata 27B
0566 Oslo
eli@oslo.works
Tlf. 41239409

Prosjektet og planen er utviklet i et samarbeid mellom tiltakshaver, PV arkitekter as og Oslo works as. Fotomontasjer er utarbeidet av Premani 3D Studio

Utarbeidet: 25.01.2022
Sist revidert: 01.12.2023

Plandokumenter/vedleggliste:

- **Planbeskrivelse med vedlegg.**
- **Vedlegg 1: Plankart.**
- **Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser.**
- **Vedlegg 3: Merknadsoversikt med kommentarer.**
- Vedlegg 4: Risiko- og sårbarhetsanalyse, Asplan Viak AS.
- Vedlegg 5: Miljøteknisk rapport m/tiltaksplan, Grunnteknikk AS.
- Vedlegg 6: Grunnundersøkelser m/geoteknisk vurdering av områdestabilitet, Grunnteknikk.
- Vedlegg 7: Trafikkanalyse m/prinsippløsninger, Asplan Viak AS.
- Vedlegg 8: Utredning av konsekvenser for naturmangfold, Sweco Norge AS.
- Vedlegg 9: Kartlegging av naturverdier, stiftelsen Biofokus.
- Vedlegg 10: Kartlegging av trekruter ved Ilene naturreservat, økolog G.E.B Andersen.
- Vedlegg 11: Overordnet landskapsplan, Orre AS.
- Vedlegg 12: Vann-, avløps- og overvannsrapport, VA Consult AS.
- Vedlegg 13: Planinitiativ.
- Vedlegg 14: Referat fra oppstartsmøte.
- **Vedlegg 15: Plan fra landskapsarkitekt, PV arkitekter AS.**
- **Vedlegg 16: Situasjonsplan.**
- **Vedlegg 17: Samlet illustrasjonsmateriale til reguleringsplanen.**
- **Vedlegg 18: Fasader/oppriss.**
- **Vedlegg 19: SOSI-fil, plankart.**
- Vedlegg 20: Tilbakemelding på planforslag fra Tønsberg kommune.
- Vedlegg 21: Foreløpig tilbakemelding fra forslagsstiller.
- Vedlegg 22: Tilleggsnotat Geoteknikk.
- Vedlegg 23: Redegjørelse vedrørende offentlig grunn.
- Vedlegg 24: Referat regionalt planforum.
- Vedlegg 25: Tilbakemelding eiendom fra Tønsberg kommune.
- Vedlegg 26: Møtereferat VTFK vedrørende parkering.
- Vedlegg 27: Avklaring endringsomfang i forkant av 1. gangs behandling.
- Vedlegg 28: Avklaring rekkefølgekrav VTFK.
- Vedlegg 29: Tilleggsnotat rekkefølgebestemmelser Asplan Viak AS.

Vedlagte dokumenter tilfredsstiller krav til plandokumentasjon og anses samlet sett som et komplett og gjennomarbeidet planforslag. Uthevede vedlegg er oppdatert som en konsekvens av prosessen i etterkant av 1. gangs innlevering 25.01.2022 og vedtak i utvalg for plan og bygg -005/23 i møte 20.01.2023

Sammendrag

Korten Eiendom AS ønsker ved denne reguleringsplanen å legge til rette for etablering av kontor, tjenesteyting og hotell på Korten. Dette med utgangspunkt i gbnr. 1012/170. Miljøambisjonene er store og byggeriene har som målsetting å oppnå en miljøsertifisering som gjør transformasjonen av Korten-området bærekraftig og relevant.

Planens hensikt er å videreføre og detaljere gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan.

En realisering av planen vil tilrettelegge for at eksisterende og nye bedrifter kan utvikles i gode og funksjonelle omgivelser, noe som vil gjøre Tønsberg by enda mer konkurransedyktig ovenfor bedrifter innenfor vekstnæringer. Tønsberg sin rolle som regionsenter vil styrkes ved at potensialet for positiv bytransformasjon økes. Utvikling av næringsareal på Korten er i tråd med overordnede føringer for en samordnet areal- og transportplanlegging, og omfanget er tilstrekkelig til å kunne ta imot større aktører av nasjonal eller regional karakter.

Planforslaget, med naboskapet til Ilene og Grevestien, åpner for et miljøvennlig bylandskap med mindre bilavhengighet, tilrettelagte uterom og en infrastruktur som innbyr til å bruke nærmiljøet og bevege seg uten bil. Hensynet til Ilene som naturreservat og Grevestien som del av et større rekreasjonsområde er ivaretatt i form av en stedstilpasset og effektiv tilnærming til byfortetting.

Særlig konsekvenser for fuglenes trekkruiter og bruken av Ilene naturreservat med nærområder er godt utredet. Planen setter høydebegrensninger på bygninger av hensyn til fugl. I reguleringsbestemmelsene er det videre forankret tiltak som reduserer lysforurensing og speilvirkning mot naturreservatet. Vegetasjon skal brukes som buffersone mellom menneskelig aktivitet og fuglelivet, og strandsonen (sjøfronten) opparbeides slik at den gir bedre levebetingelser for ønskede fuglearter.

Ved de avbøtende tiltakene som planforslaget legger opp til vil et tidligere utfyllingsområde som har ligget brakk over lang tid kunne transformeres til bærekraftige og attraktive arealer med gode rammer for fremtidig aktivitet.

Planbeskrivelse

Innhold

Innhold	4
1 Bakgrunn	4
2 Planstatus, overordnede planer, retningslinjer og rammebetingelser	5
3 Beskrivelse av planområdet	9
4 Beskrivelse av planforslaget	13
5 Konsekvensutredning	27
6 Planforslagets virkninger for omgivelsene	27
7 Medvirkning	32

Planbeskrivelsen er utarbeidet etter mal for planbeskrivelse til reguleringsforslag i Tønsberg kommune.

1 Bakgrunn

1.1 Sakens bakgrunn og historie

Det foreligger plankrav i eksisterende reguleringsplan og kommunedelplan for Korten, det samme følger av §12-1 i plan- og bygningsloven (pbl).

Planinitiativet er i samsvar med kommunedelplan for Korten som er konsekvensutredet i henhold til forskrift. En samlet vurdering av planområdet og de aktuelle arealformålene viser at det ikke utløses krav om supplerende konsekvensutredninger.

Rådmannen har anbefalt oppstart av planarbeidet, da planinitiativet er i tråd med gjeldende planer, jf. tilbakemelding på planinitiativ – brev datert 06.04.2020.

1.2 Hensikten med planen

Formålet med planen er å videreføre og detaljere kommunedelplanen og reguleringsplanen for Korten ved å legge til rette for etablering av kontor, offentlig/privat tjenesteyting og hotell.

Gjeldende regulering med planformål, adkomster, utnyttelse, høydebegrensninger (mot sjø/llene naturreservat) samt Grevestien og øvrig grønnstruktur forsterkes og videreføres i planen. Ytterligere utfylling i sjø videreføres ikke, eksisterende sjøfront reguleres som den er.

For å oppnå en helhetlig planlegging omfattes gbnr. 1012/170, 1012/6, 1012/11, 1012/84, 1012/90, 1012/91 og 1012/150 av planens avgrensning. Dette tilsvarer delfelt AB4 i kommunedelplan for Korten og delfelt F1, B1 og B2 i reguleringsplan for Korten.

Planstatus for eiendom gbnr. 1012/84 videreføres i samsvar med etablert situasjon. Planforslaget viser for øvrig en videreutvikling og utnyttelse av hele feltet, og legger til rette for en oppgradering av Korten-området, i tråd med overordnede føringer for bærekraftig by- og tettstedsutvikling.

I tillegg til eksisterende bebyggelse på gbnr. 1012/84 er det planlagt ca. 14 090 m² BTA med nybygg innenfor eiendomsgrensene til gbnr. 1012/170, 1012/150, 1012/11 og 1012/6.

1.3 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med Tønsberg kommune 24.04.2020, og planforslaget er utarbeidet med grunnlag i føringene fra møtet. Varsel om planoppstart ble kunngjort 07.05.2020 og relevante offentlige instanser og berørte naboer ble varslet direkte.

Under varsel om planoppstart/høring og offentlig ettersyn 07.05.2020 - 08.06.2020 ble det registrert 17 merknader fra offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner og grunneiere. Merknadsoversikt med kommentarer følger som vedlegg 3 til planbeskrivelsen.

I prosessen er det avholdt flere møter med administrasjonen i Tønsberg kommune. Det har også vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune både som nabo og faginstans samt Statsforvalteren relatert til Ilene.

Komplett planmateriale ble oversendt 25.01.2022 og i etterkant av innleveringen ble planen lagt frem for regionalt planforum i møte 27.04.2022. I løpende dialog med kommunen (plan og eiendom) samt andre relevante instanser er planmaterialet i etterkant revidert med felles revisjonsdato 31.10.2022.

Planforslag ble lagt frem for politisk behandling i utvalg for plan og bygg 20.01.2023, med anbefaling fra kommunedirektøren om at planforslaget ikke legges ut til offentlig høring. Avslaget ble begrunnet med at planforslaget i for stor grad endrer opplevelsen av landskapet og at foreslåtte byggehøyder bør reduseres for å oppnå en mer skånsom tilpasning. Forslag til detaljregulering av Del av Korten, datert 12.01.2022, planID 3803 20200189 ble derfor vedtatt ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Som følge av kommunedirektørens innspill og konklusjon i saksfremlegget samt signaler fra politiske organ har prosjektet blitt revidert i tråd med tilbakemeldingene.

Prosjektets høyder og utnyttelse innenfor felt BKB1 er redusert i for å oppnå en mer skånsom tilpasning mot Ilene naturreservat samt en nedtrapping av høydesilhuetten med tanke på Jarlsberglandskapet og kulturminnet middelalderbyen Tønsberg. Byggegrense mot sjø er økt fra 16m til 20m. De to kommunale eiendommene BKB3 og BKB4 er ikke endret i høyder eller utnyttelse. Tilsvarende gjelder for felt BKB2 som eies av Vestfold Fylkeskommune. Her reguleres og videreføres dagens bebyggelse og høyder.

2 Planstatus, overordnede planer, retningslinjer og rammebetingelser

Planforslaget er grundig utredet og forankret i overordnet lov- og planverk. Nedenfor følger en redegjørelse og oppstilling av det relevante nasjonale, regionale og kommunale rammeverket i saken.

Transformasjonen på Korten søkes løst i form av en bærekraftig og stedstilpasset tilnærming til byfortetting slik de overordnede føringene legger opp til. Hensynene til natur-, verne- og rekreasjonsverdier er ivaretatt sammen med hensynet til effektiv by- og arealutnyttelse.

2.1 Statlige planretningslinjer/bestemmelser

Statlige planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023:

Fylkeskommunene og kommunene skal legge til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene. Dette med vekt på arkitektur, byrom,

kulturmiljøer, grønstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal vurderes i sammenheng med eksisterende eller fremtidige kollektivknutepunkt.

Fylkeskommunal og kommunal planlegging er viktig for å redusere utslipp av klimagasser og energiforbruk. Beslutninger om lokalisering, byggemåte og utforming av bebyggelse, infrastruktur og tjenester kan påvirke utslipp og energiforbruk i lang tid fremover.

Universell utforming:

Nasjonale forventninger, rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, m.fl.

2.2 Regionale planer og strategier

Fylkeskommunale planer og strategier:

- Regional planstrategi for Vestfold og Telemark 2020 –2024 (RPS).
- Regional plan for bærekraftig arealutvikling i Vestfold (RPBA).
- Regional plan for verdiskapning og innovasjon i Vestfold.
- Regional plan for klima og energi.
- Regionalplan for kystsonen i Vestfold.
- Regional transportplan.
- Regional plan for folkehelse i Vestfold 2019 – 2030.
- Handlingsplan for universell utforming.

2.3 Kommuneplan/kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel Tønsberg 2018 – 2030:

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til bebyggelse og anleggsformål.



Utdrag fra kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplan for Korten, vedtatt 16.09.2009:

I kommunedelplan for Korten er området avsatt til kombinert formål i deltfelt AB4 (skole, bolig, kontor og allmenntillegget formål).



Utdrag fra kommunedelplan for Korten.

Utredningskrav i kommunedelplanen følger hovedsakelig av § 2, 5, 7 og 8:

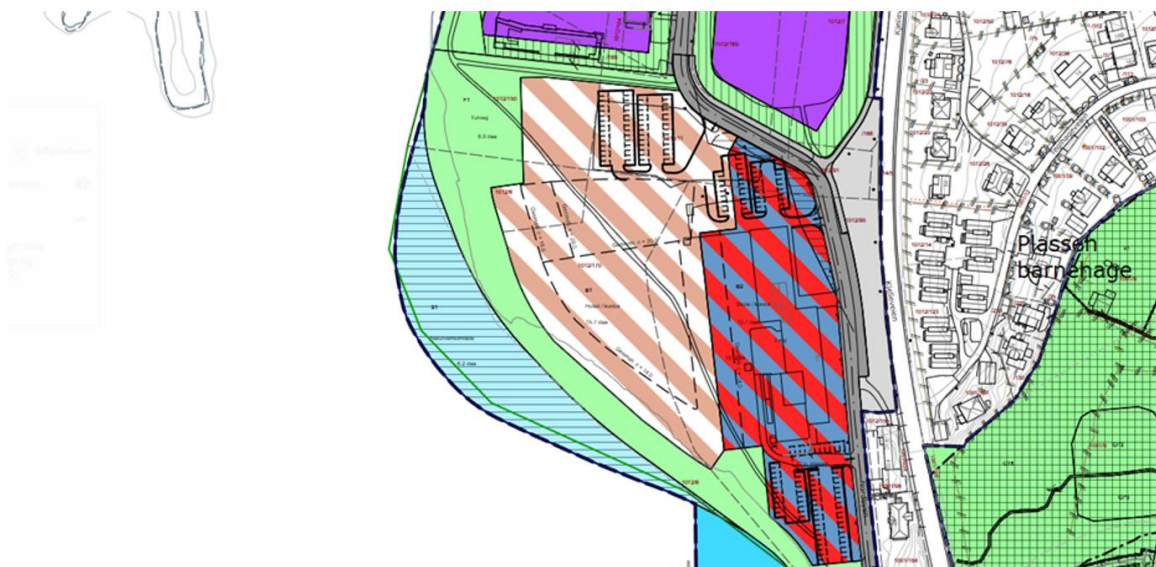
- § 2 Fellesbestemmelser (2.1 Plankrav).
- § 5 Krav til utforming.
- § 7 Områder med forurenset grunn, usikre grunnforhold og flomfare.
- § 8 Rekkefølgebestemmelser (8.1 og 8.3 med krav til utredning av prinsippøsninger).

2.4 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Korten, 20.12.2022:

I reguleringsplan for Korten er området regulert til kombinert formål i delfelt B1 og B2 (hotell/kontor og kontor/offentlig).

Planen ble opprinnelig vedtatt 07.12.1994, stadfestet på ny 06.12.1995 og sist endret 20.12.2000.



Utdrag fra gjeldende reguleringsplan for Korten.

Maksimal byggehøyde i reguleringsplanen er sonedelt til C+14m, C+17m og C+20m som vist på plankartet.

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

2.5 Øvrige rammebetingelser

Naturmangfold:

Kulturlandskapet Jarlsberg – Ilene er verdifullt og svært viktig både for biologisk mangfold og for kulturminner. Planområdet grenser ved dagens strandlinje til svært viktig områder (A-verdi) med bløtbunnsområde og ålegrassamfunn.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldsloven) forankrer viktige prinsipper for forvaltning av naturverdier. Av naturmangfoldsloven § 7 følger det at man alltid skal vurdere de miljørettslige prinsippene etter §§ 8 til 12. Disse prinsippene skal ikke bare legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldsloven, men også ved utøvelse etter andre særlover hvis naturverdier vil bli påvirket.

Kulturminneloven:

Gamle Tønsberg er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner.

Forskrift om vern av Ilene naturreservat, Tønsberg kommune, Vestfold:

Ilene naturreservat er vernet ved forskrift.

2.6 Pågående planarbeid

Tønsberg kommune jobber med utarbeidelse av en ny kommuneplan.

Arbeidet med Bypakke Tønsberg-regionen pågår som et samarbeid mellom Vestfold og Telemark fylkeskommune, Tønsberg kommune og Færder kommune. Prosjektet er organisert i flere delprosjekter. Hvert av delprosjektene utreder og planlegger sin del av jobben med å bygge et miljøvennlig, robust og effektivt transportsystem i Tønsberg-regionen.

Bane Nor har startet prosessen med planlegging av dobbeltspor mot Stokke og Sandefjord (*forslag til planprogram: Kommunedelplan (KDP) med konsekvensutredning (KU) - Dobbeltspor Tønsberg - Larvik InterCity Vestfoldbanen*). Vearkorridoren som det vises til i initiativet fra Bane Nor vil trolig være et av alternativene når kommunedelplanprosessen starter opp igjen. Planarbeidet er imidlertid lagt på «is» fordi det ikke er planleggingsmidler. Det er usikkert når prosessen gjenopptas. Vearkorridoren vil kunne berøre sydspissen av planområdet på Korten. Det foreligger riktig nok ingen konkrete tiltak eller endringer innenfor denne delen av planområdet som vil komme i konflikt med en eventuell fremtidig realisering av Vearalternativet.

2.7 Øvrige føringer

Overvann:

Ved regulering skal det utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser hovedløsningene for overvannshåndteringen.

Overvannsløsningen skal godkjennes av Tønsberg kommune. Kommunen legger i plan- og byggesaker til grunn 3-trinnsmodellen som er beskrevet i Tønsberg kommunes «Veileder for overvannshåndtering».

Klima og energi:

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1000 m² BRA tilrettelegges for tilknytning. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl § 27-5).

Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO₂-utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensningsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.

Kommunedelplanen for klima og energi i Tønsberg ble vedtatt av bystyret 20.06.2018 (sak 076/18). Ifølge planen skal det utarbeides en handlingsdel som rulleres årlig. Oppbyggingen i handlingsdelen tar utgangspunkt i de mål og strategier som er vedtatt i klimaplanen. I klimaplanen er det definert en overgripende visjon for kommunens arbeid med klima og miljø: *Tønsberg kommune skal være ledende i klimaarbeidet, grønn, ren og bærekraftig*. Visjonen er grunnlaget for kommunens hovedmål om klima- og miljøarbeid: *Tønsberg kommune skal i 2030 slippe ut 40 % mindre klimagasser enn i 1990. Utslipp fra Esso på Slagentangen skal ikke regnes med. Tønsberg kommune skal være karbonnøytral i 2050. I 2030 er stasjonær energibruk i bygg og anlegg redusert med 20 % sammenliknet med 1990*.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i dag delvis ubebygd og preget av å ha ligget brakk en stund i påvente av en fremtidig utvikling. Mot Kjelleveien nordøst på tomten ligger det et eksisterende bygg, tidligere Færder videregående skole. Bygget er på 3 etasjer og i relativt god stand. Fasadene består hovedsakelig av tegl med horisontale og vertikale flater. Bygningskroppen er rektangulær med adkomst fra nord og hovedfasade mot sjøen. Bygget eies av Vestfold og Telemark fylkeskommune og blir benyttet til kontorvirksomhet/undervisning.

Området helt nord i planområdet eies av Tønsberg kommune og har i nyere tid blitt disponert til bobilparkering etter en midlertidig dispensasjon. Arealene er opparbeidet med fast dekke av grus, fremstår utflytende og har en temporær karakter. Resterende areal består av varierende vegetasjon og bærer preg av fyllinger som er etablert over tid. Grevestien går gjennom planområdet og definerer et skille mellom selve bebyggelsen og våtmarksområdet. Stien blir mye brukt og er en viktig forbindelseslinje.

Selve landskapsrommet fremstår åpent med utsikt til Kaldnes, Ilene naturreservat, Tjuvholmen og natursenteret på Holmen.

Mot øst bygger terrenget seg opp mot Slottsfjellet, med Tønsberghus og Slottsfjelltårnet, som er et viktig landemerke og et kulturminne av høy betydning.



Bilde av planområdet og dets nære omgivelser.

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Korten ligger innenfor grensene til Tønsberg by og er geografisk nær dagens sentrum med en avstand på ca. 1- 1,5 km til Tønsberg torg. Området har en blandet bebyggelse med forretning, industri, kontor og lagervirksomhet. Selve planområdet avgrenses av et næringsområde og en parkeringsplass i nord og trafikkarealer i øst. Mot sjøen omsluttet Korten av Ilene naturreservat. Eksisterende situasjon vitner om et stort fortetnings- og utviklingspotensial.

3.2 Stedsanalyse

Planområdet ligger i enden av Fjordgaten og danner et naturlig endepunkt før bydelen Korten møter sjøen i sør.

Næringsbebyggelsen på Korten består hovedsakelig av store bygg med enkle volumer og flate tak. De fleste byggene er orientert i lik avstand mot Fjordgaten. Resterende areal er opparbeidet med asfalterte flater og parkeringsplasser. På motsatt side av Kjelleveien grenser planområdet til småhusbebyggelse i en mer selvgrodd bebyggelsesstruktur.

Det foreligger ingen form for dominerende føringer som bør legges til grunn for plassering av ny bebyggelse foruten videreføring av siktlinjer.

3.3 Eiendomsforhold

- 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

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.

3.4 Privatrettslige forhold

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

Ved vedtak i kommunestyret 09.12.20 fremkommer det at Tønsberg kommune vil ta aktiv del i transformasjonen på Korten også som grunneier. Utviklingspotensialet er ivarettatt i planforslaget.

Delområdet som omfatter gamle Færder videregående/«Maskinistskolen» (gbnr. 1012/84) foreslås videreført slik det er etablert og regulert på nåværende tidspunkt. Det med grunnlag i innkommen merknad og dialog med Vestfold Telemark fylkeskommune.

Matrikkelenhetene innenfor planområdet er fradelt etter gjeldene reguleringsplan med vei, vann og avløp sikret via kommunal grunn.

3.5 Trafikkforhold

Fjordgaten utgjør adkomsten til Korten. Denne gaten kobler seg til øvrige veinett i fire-armet rundkjøring i Kjelleveien (fv.308). Fjordgaten går videre over i Nordbyen i sør.

Det er ikke fortau i Fjordgaten, men det er separat gang- og sykkelvei både vest for planområdet (langs Ilene naturreservat/fjorden) og langs fv.308 øst for planområdet. Disse gang- og sykkelveiene kobler seg til fortau langs Nordbyen i øst.

3.6 Støyforhold og luftkvalitet

Overordnet temakart for støy i kommuneplanens arealdel viser liten støypåvirkning. Deler av den etablerte bebyggelsen (tidligere Færder VGS) ligger innenfor gul støysone, resten av planområdet ligger trygt utenfor.

3.7 Lokalklima

Området er preget av store, åpne arealer med lite vegetasjon og bebyggelse. Selv om området ligger delvis skjermet inne i Byfjorden vil man kunne oppleve vind og bølgepåslag fra sørvest.

3.8 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

På Korten ble det i 1980-årene fylt jordmasser over en gammel fylling og tilplantet, blant annet med en del grantrær. Fra Nordbyen ble det samtidig etablert en kyststi (Grevestien) fra sør til nord som kobler seg sammen med stien til Ilene naturreservat via gang- og sykkelveien langs Semslinna. I området ved den tidligere «Maskinistskolen» er det i ettertid fylt ut med jordmasser helt opp til vår tid.

Planområdet utgjør den ytre delen av et større utfyllingsområde som i hovedsak er åpen gjengroingsmark med gras og urter, men med noe innslag av krattvegetasjon langs kyststien i sør. Stedvis er det oppslag av trær som er i etableringsfasen. Det er betydelig innslag av fremmedarter som lupin og canadagullris. Naturtypen er mer påvirket av nærheten til sjøen enn områdene nær kyststien lenger nord.

Slottsfjellet utgjør en viktig landskapsmessig bakgrunn for området. På grunn av åpenheten er det vidt utsyn både mot Kanalen og Tønsberg by i sør og det åpne landskapet med Byfjorden, Ilene og Jarlsberg i vest og nord.

Temakart for friluftsliv, grønnstruktur og barnetråkk viser at deler av randsonen mot sjøen er registrert som friområde. Selve sjøområdet er registrert som verdifullt område i vassdrag og våtmark.

Strandsonen er kartlagt og verdi er vurdert etter DN-håndbøkene 13 og 19. Naturtypen er klassifisert som bløtbunnsområde. Slike kystnære naturtyper har stor verdi for mange kystlevende fuglearter. I tillegg er slike områder ofte viktige leve- og oppvekstområder for fisk. Det vises til vedlegg 8 (utredning av konsekvenser for naturmangfold fra Sweco Norge AS), vedlegg 9 (kartlegging av naturverdier fra stiftelsen Biofokus) og vedlegg 10 (kartlegging av trekkruiter for fugler ved Ilene naturreservat av økolog G.E.B Andersen) for nærmere beskrivelse av funn og registreringer som er ivarettatt i planforslaget.

3.9 Grunnforhold

Utførte grunnundersøkelser 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.

Ut ifra en helhetsvurdering av grunnforhold, topografiske forhold og observert fjell i dagen kan geoteknisk konsulent ikke identifisere et mulig løsn-/utløpsområde for skred som kan true planområdet. Områdestabiliteten er dermed tilfredsstillende. Nærmere vurderinger fremgår av vedlegg 6 (grunnundersøkelser m/geoteknisk vurdering av områdestabilitet fra Grunnteknikk AS) og vedlegg 22 (tilleggsnotat Geoteknikk).

Miljøteknisk grunnundersøkelser har påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2 - 4 i deler av massene innenfor planområdet, mens noen av prøvene er helt rene (tilstandsklasse 1). Den kraftigste forurensningen ser ut til å ligge i den sentrale/søndre delen av området, 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. Masser som tilfredsstiller akseptkriteriene kan bli liggende/gjenbrukes på stedet. Alle forurensede masser som fjernes må leveres godkjent mottak. Se vedlegg 5 (miljøteknisk rapport m/tiltaksplan fra Grunnteknikk AS) hvor ytterligere informasjon fremgår.

Det registrert flere fremmede arter innenfor planområdet, blant annet en større forekomst av lupiner. Dette må tas hensyn til i forhold til flytting og bruk av masser, jf. bestemmelsene i forskrift om fremmede organismer § 24 fjerde ledd.

I planbestemmelsene er innarbeidet krav som sikrer korrekt håndtering av masser og grunnforhold ved tiltak etter reguleringsplanen.

3.10 Kulturminner og kulturmiljø

Korten grenser til gamle Tønsberg som er automatisk fredet (Riksantikvarens database «Askeladden») og et større område rundt Jalsberg hovedgård som er registrert som et nasjonalt viktig naturmiljø.

Ilene naturreservat er ca. 905 dekar, hvorav ca. 625 dekar er vannareal. Presterødkilen og Ilene naturreservat er sammen vernet under den internasjonale Ramsarkonvensjonen for bevaring av våtmark.

Ifølge naturbase er Jarlsberg-Ilene Tønsberg bys nærmeste kulturlandskap, et herregårdslandskap med Jarlsberg hovedgård som midtpunkt. Hele området (og mere til) har tilknytning til hovedgården. Elementene som er med å skape et herregårdslandskap er foruten hovedgården, flere alleer, de mektige parkskogene Gullkronene, og Farmannshaugen. Det er god visuell kontakt til Slottsfjellet, noe som forsterker den historiske dimensjonen i landskapet. Dette kulturlandskapet, som Korten-området er en del av, er vurdert til å ha svært høy verdi.



Bilde fra Slottsfjellet.

3.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet har regulert adkomst fra Fjordgaten. Skagerak har i denne gaten en kabeltrase med nettstasjon i eksisterende bygg (gamle Færder VGS). Brannvanndekningen og VAO-infrastrukturen på Korten anses som god.

Vedlegg 12 (vann-, avløps- og overvannsrapport fra VA Consult AS) inneholder en detaljert VAO-plan. Planen beskriver i detalj hvordan vann, avløp og overvann kan løses på en tilfredsstillende og hensiktsmessig måte.

3.12 Sosial infrastruktur

Utbygging av området til næringsformål påvirker ikke sosial infrastruktur med behov for økt kapasitet på skoler, barnehager, idrettsanlegg ol.

4 Beskrivelse av planforslaget

Planens hensikt er å videreføre og detaljere kommunedelplanen og reguleringsplanen for Korten ved å legge til rette for etablering av kontor, offentlig/privat tjenesteyting og hotell.

Gjeldende regulering med planformål, adkomster, utnyttelse, høydebegrensninger (mot sjø/llene naturreservat) samt Grevestien og øvrig grønnstruktur forsterkes og videreføres i planen. Ytterligere utfylling i sjø videreføres ikke, eksisterende sjøfront reguleres som den er.

Planstatus for eiendom gbnr. 1012/84 videreføres i samsvar med etablert situasjon. Planforslaget viser for øvrig en videreutvikling og utnyttelse av hele feltet, og legger til rette for en oppgradering av Kortenområdet, i tråd med overordnede føringer for bærekraftig by- og tettstedsutvikling.

4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Hovedintensjonen med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av kontor, tjenesteyting og hotell. For å oppnå en helhetlig planlegging omfattes gbnr. 1012/170, 1012/6, 1012/11, 1012/84, 1012/90, 1012/91 og 1012/150 av planens avgrensning.

I tillegg til eksisterende bebyggelse på gbnr. 1012/84 er det planlagt ca. **14 090 m² BTA** med nybygg innenfor eiendomsgrensene til gbnr. 1012/170, 1012/150, 1012/11 og 1012/6. Det planlegges i hovedsak

for parkering under bakken. Planforslaget legger opp til en stedstilpasset, rasjonell og effektiv byfornyelse som kan gjennomføres trinnvis.



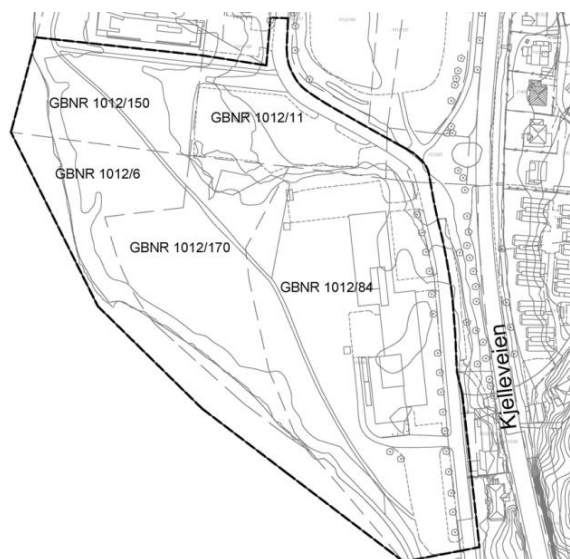
Sikt- og forbindelseslinjer på Korten.

Som det fremgår av planens hensikt legges kommunedelplan og reguleringsplan for Korten til grunn for planarbeidet med følgende føringer:

- Byggegrense på 20 m med høydebegrensning C+14 – 12 mot Ilene naturreservat.
- Regulerte arealformål, høyder og adkomster.
- Grevestien (forsterkes og videreføres som del av regulert grønnstruktur).
- Regulert grønnstruktur.
- Hensynet til Ilene (byggningsfasader med speilvirkning mot Ilene skal unngås, varemottak o.l. må vende bort fra reservatet).
- Siktlinje #1 fra Slottsfjellet (det tilføres også en siktlinje #2 fra Fjordgaten).

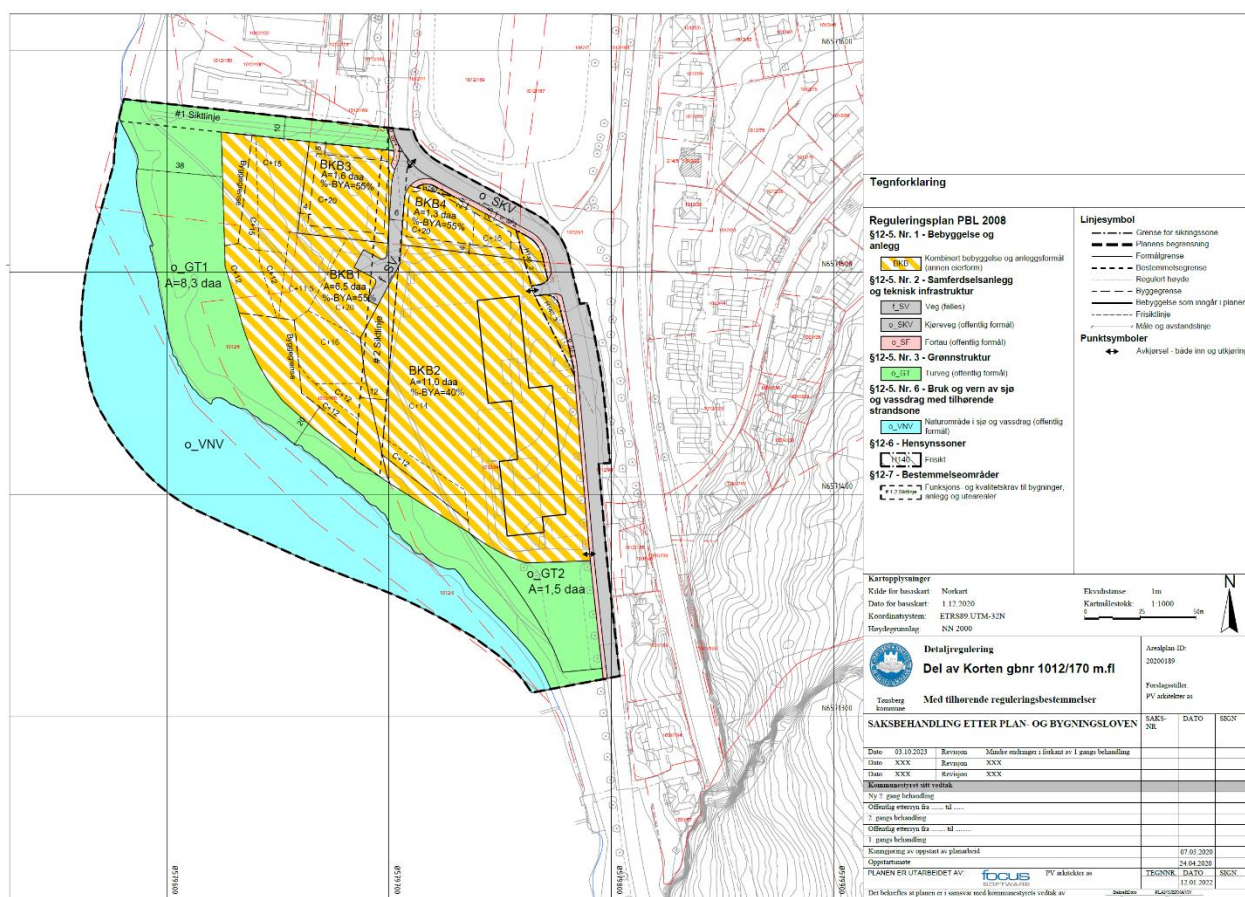
Tidligere regulert potensial for utfylling i sjø forkastes. Eksisterende sjøfront reguleres som den er. Grønnstrukturen utvides noe for å oppnå god plass til Grevestien og tilstrekkelig avstand til ny bebyggelse. Det reguleres inn en byggegrense for å sikre gode uterom i tilknytning til Grevestien. Grevestien skal merkes, opparbeides og kanaliseres slik at det tydelig fremstår hvor man skal ferdes aktsomt i forhold til Ilene naturreservat. Stien skal anlegges med permeabelt dekke som en del av et gjennomarbeidet landskapsgrep som også inkluderer sjøfronten.

4.2 Planavgrensning



Varslet planavgrensning.

4.3 Reguleringsformål



Utdrag fra forslaget til planbestemmelser (§ 2 Reguleringsformål):

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Kontor/tjenesteyting/hotell (BKB1)
Undervisning/kontor (BKB2)
Kontor/tjenesteyting (BKB3)
Kontor/tjenesteyting (BKB4)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Veg (f_SV)
Kjøreveg (o_SKV)
Fortau (o_SF 1-3)
Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Turvei (o_GT)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 pkt.6)

Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

§ 2.5 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

Sikringssone – friskt (H140_1_2_3)

§ 2.6 Bestemmelsesområder (§12-7)

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer – siktlinjer (#1 og #2)

4.4 Arealoversikt - bebyggelse

BKB1	Kontor/tjenesteyting/hotel	6,5 daa
BKB2	Undervisning/kontor	11 daa
BKB3	Kontor/tjenesteyting	1,6 daa
BKB4	Kontor/tjenesteyting	1,3 daa

4.5 Antall boliger

Ikke relevant

4.6 Utnyttelse

Forslag til prosjekt:

(%-BYA i henhold til teknisk forskrift med tilhørende veileder)

BKB1 (6500 m2)

Bygg 1	%BYA	1700 m2
Bygg 2	%BYA	1150 m2
Parkering	%BYA	200 m2
Sykkel mm	%BYA	250 m2
Terrasse	%BYA	200 m2
Totalt	%BYA	3500m2 (BYA 53,8 %)

Forslag til regulert utnyttelse: %BYA 55 % som tilsvarer 3575 m2

BKB2 (11000 m2)

Eksisterende bebyggelse	%BYA	2282 m2
Parkering (ca. 65 plasser x 18)	%BYA	1170 m2
Totalt	%BYA	3450m2 (BYA 31 %)

Forslag til regulert utnyttelse **%BYA 31 % som tilsvarer 3450 m2**

BKB3 (1600 m2)

Bygg	%BYA	700 m2
Parkering	%BYA	50 m2
Sykkel	%BYA	50 m2
Totalt	%BYA	800 m2 (BYA 50 %)

Forslag til regulert utnyttelse **%BYA 55 % som tilsvarer 880 m2**

BKB4 (1300 m2)

Bygg	%BYA	580 m2
Parkering	%BYA	40 m2
Sykkel	%BYA	40 m2
Totalt	%BYA	660 m2 (BYA 51 %)

Forslag til regulert utnyttelse **%BYA 55 % som tilsvarer 715 m2**

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Tidligere Færder videregående skole beholdes som del av planutkastet. Bygget er i 3 etasjer og fremstår med en solid konstruksjon. I et bærekraftig perspektiv bør et slik bygg bli vurdert beholdt og transformert fremfor og rives. Bygningsmassen avgrenser landskapsrommet på en presis måte og genererer positiv aktivitet i området.

Byggegrenser mot Ilene naturreservat beholdes og videreføres. Det reguleres i tillegg en en justert byggegrense som sikrer et større uterom i tilknytning til Grevestien. Tilsvarende er adkomster regulert med mindre justeringer i forhold til gjeldende planverk. Hovedadkomsten er lagt i siktlinje #2 og legger til rette for en åpen passasje med en nord - sørforbindelse som leder inn i en felles adkomstsituasjon/til et «shared space». Intensjonen er at det indre «shared space»-området blir tydelig definert og lesbart samtidig som man får fritt utsyn til Byfjorden og Kaldnes brygge i sør. Adkomst for taxi/varelevering samt stoppested med «kiss and ride»-funksjon tillates på de gående sine premisser.

Bebyggelsens høyder er i underkant av høydene slik de fremkommer i kommunedelplan for Korten samt gjeldende reguleringsplan, planforslaget legger til rette for en tilpasset nedtrapping til C+12 mot Ilene naturreservat.

Eksisterende bebyggelse innenfor BKB2 beholder regulert høyde C+14. Tilsvarende gjelder for ny bebyggelse innenfor de to kommunale eiendommene, BKB3 og BKB4. Her videreføres regulert høyde på C+20. Bebyggelsen innenfor BKB1 som tidligere er regulert til C+20 i reguleringsplan for Korten, justeres ned innenfor deler av feltet for å legge til rette for en mer skånsom tilpasning mot Ilene naturreservat.

For å hensynta samt sikre utsikt fra ny bebyggelse innenfor BKB4 reguleres det inn en høyde begrensning C+11.5 på «paviljongene» som binder de to bygningsvolumene innenfor BKB1



Endringer som er utført i forkant av ny 1 gangs behandling

Regulerte høyder er justert ned underveis i planprosessen og er i underkant av høydene som ligger til grunn for gjeldende reguleringsplan for Korten. Høydene slik de foreligger i gjeldende planer ligger til grunn for utredning av konsekvenser for naturmangfold utarbeidet av Sweco og Biofokus samt kartlegging av trekkruiter for fugler ved Ilene naturreservat utarbeidet av økolog G.E.B Andersen (vedlegg 8, 9 og 10). Det vil si at forslag til regulerte høyder i nytt planforslag ikke utfordrer konklusjonen i nevnte rapporter.

Foreslåtte kotehøyder muliggjør en stedstilpasset og effektiv arealutnyttelse som hensyntar Ilene med nedtrapping til C+12 mot sjøen. Utnyttelsen innenfor planområdet tilpasses ved konkrete krav til utforming som er forankret i reguleringsbestemmelsene (høydetilpasning, fasadetiltak, kanalisering av aktivitet og tiltak for å unngå lysforurensning mm.).

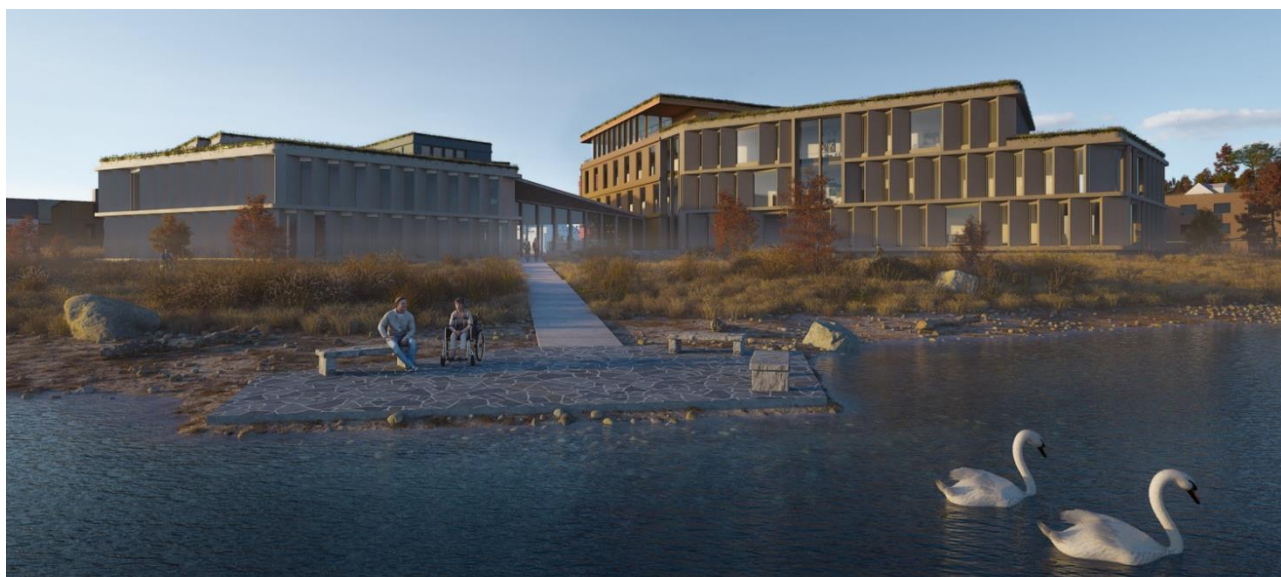
I sin rapport bemerker Andersen at trekkrutene allerede i dag er tilpasset bygningene i området, og at planlagt bebyggelse ikke vil påvirke dette, gitt at man gjør de foreslåtte tilpasningene som planforslaget legger opp til. Sweco og Biofokus sine rapporter aksepterer også høydene i planen som stedstilpasset forutsatt at de regulerte avbøtende tiltakene gjennomføres.

4.8 Estetisk redegjørelse

Næringsbebyggelsen på Korten består hovedsakelig av store bygg med enkle volumer og flate tak. Det foreligger ingen form for dominerende føringer som bør legges til grunn for plassering av ny bebyggelse foruten effektiv og god byfortetting, videreføring av siktlinje fra Slottsfjellet og hensynet til Ilene naturreservat og Grevestien som er viktige premisser i det overordnede planverket.

Funksjon følger form og næringsbebyggelse innebærer større fotavtrykk enn ordinær bebyggelse, prosjektet legger allikevel opp til en bevisst bruk av aktive fasader samt gode uterom. Bygulvet skal opparbeides og utformes med fellesfunksjoner som bidrar til opphold samt kommuniserer med inngangspartiene. Utformingen legger til rette for gode møteplasser med sittebenker. Valg av materialer på bygulvet skal gjenspeile soneinndelinger for aktiviteten innenfor området (gangareal, sitteplasser, innganger mm). Kvalitetskrav er godt forankret i reguleringsbestemmelser og plankart. Prosjektet stiller høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet.

Grevestien med tilhørende grønnstruktur oppgraderes og forsterkes som et viktig element i planområdet. Ny bebyggelse er plassert slik at man oppnår mindre plasser i tilknytning til stien som vil kunne fungerer som små «pusterom» hvor man kan sette seg ned, ta en pause og betrakte den flotte utsikten.



Fasade mot kanalisert utsiktspunkt langs Byfjorden/Grevestien.

Ved rammesøknad skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende bebyggelse inkludert byens signalbygg (Slottsfjellet), gaterom og fjernvirkning. Prosjektet viser en arkitektonisk helhet, med kvalitativ utforming og gode komposisjoner. Første etasje er utformet med aktive fasader hvor inngangspartier, vinduer, farge og materialbruk skal kommunisere med omgivelsene på en god måte.

Av fasadematerialer skal det unngås lyse/hvite og sterk reflekterende materialer over store arealer. Farge- og materialbruk kan variere så lenge bebyggelsen i sin helhet framstår fargemessig avdempet. Innenfor BKB1 skal fasadene mot llene våtmarksområdet ha en jevn rytme av lukkede felter og vinklede vindusflater for å redusere refleksjon som et hovedprinsipp. I 1. etasje og indre gårdsrom tillates større glassflater. Mindre grunnmurer må tillates der terrenget tilsier det, men det gjør ikke høye lukkede sokkeletasjer.

Alle fasader mot aktive rom skal ha variasjon i uttrykket og utformes med sikte på et godt miljø på bakkeplan. Adkomst til ny bebyggelse er markert slik at de fremstår som tydelig lesbare i omgivelsene og er plassert fra opparbeidede fellesarealer.

Det skal legges til rette for gangforbindelser fra Grevestien til uterom tilknyttet ny bebyggelse. Hensikten er å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, samtidig som arealet mellom ny bebyggelse og areal regulert til grønnstruktur skal ha en glidende overgang.

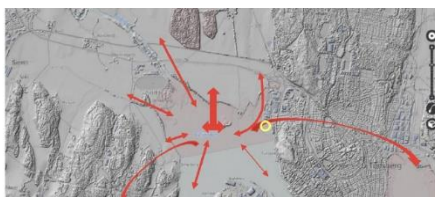


Innenfor BKB1 skal fasadene mot Ilene våtmarksområde ha en jevn rytme av lukkede felter og vinklede vindusflater for å redusere refleksjon.

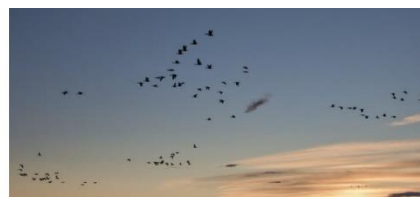
Arkitekturen slik den fremstår svarer opp utfordringer med tanke på nærheten til Ilene naturreservatet og fuglelivet som en viktig premiss. Hensynene til natur-, verne- og rekreasjonsverdier er ivaretatt sammen med hensynet til effektiv by- og arealutnyttelse. I planforslaget er byggegrense mot sjø regulert til 20 m, noe som vil hensynta aktiviteten i strandlinjen på en bedre måte. Ny byggegrense innebærer en økning på 4 meter fra tidligere planforslag.



Gjessenes flykorridor



Gjessenes trekkruiter



Gjess i solnedgang

Fasader mot Ilene naturreservat:

Tilpasningstiltak forankret i reguleringsbestemmelsene:

- Det skal utarbeides en analyse og plan som vurderer mulige uforutsette hendelser som kan medføre konsekvenser for Ilene våtmarksområde mtp. overvannshåndtering, brann, ukontrollerte forurensende utslipp mv.
- Bygningsfasader med speilvirkning mot reservatet skal unngås. Varemottak o.l. må vende bort fra reservatet.
- Det stilles krav til god styring av innvendig lys med automatisk slukking. Utvendig lys, lamper og skilt skal ikke være åpne i toppen. Armaturen bør ha en avskjerming slik at lyset ikke når høyere enn ca. 70 grader i forhold til horisonten.
- Vinduer/glassfasader utformes slik at man reduserer kollisjonsfare for fugl.

- Trafikklys og lamper i forbindelse med vei og infrastruktur innenfor planområdet skal ikke være åpne i toppen. Armaturen bør ha avskjerming slik at lyset ikke når høyere enn ca. 70 grader i forhold til horisonten. Lysskilt tillates ikke.
- Av fasadematerialer skal det unngås lyse/hvite og sterkt reflekterende materialer over store arealer. Farge- og materialbruk kan variere så lenge bebyggelsen i sin helhet framstår fargemessig avdempet. Innenfor BKB1 skal fasadene mot Ilene våtmarksområdet ha en jevn rytme av lukkede felter og vinklede vindusflater for å redusere refleksjon som et hovedprinsipp. I 1 etasje og indre gårdsrom tillates større glassflater.

Landskapsplan – Grevestien:

Hovedintensjonen som ligger til grunn for landskapsplanen er å forsterke eksisterende kvaliteter og legge til rette for åpenhet, turveinett, rekreasjon, natur, lys, årtidsvariasjon og enkelhet.

Areal regulert til grønnsstruktur samt regulerte byggegrenser økes i omfang og avstand slik at den vegetative buffersone mot Ilene naturreservat med Grevestien forsterkes. Dette arealet inngår som del av en allerede etablert kyststi og skal opparbeides som turvei for allmenn ferdsel.

Vegetasjonen skal danne en effektiv buffer for naturreservatet. Området skal opparbeides slik at det fremstår med høy visuell og teknisk kvalitet, og bidrar til å heve området landskaps- og rekreasjonsverdi. Det skal benyttes stedegen vegetasjon. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges og opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene.

Mot Ilene reguleres det inn en byggegrense for å sikre et større uterom/plass i tilknytning til Grevestien. Dette arealet vil samtidig kommunisere med ny bebyggelse innenfor BKB1 og skape en god synergi for brukere av området. Reguleringsbestemmelsene sikrer også gangforbindelser fra Grevestien til uterom tilknyttet ny bebyggelse. Arealet mellom ny bebyggelse og areal regulert til grønnsstruktur skal ha en glidende overgang.

Grevestien skal merkes, opparbeides og kanaliseres slik at det tydelig fremstår hvor man skal gå/ferdes aktsomt i forhold til fuglelivet. Hensikten er å minimere den direkte menneskelige aktiviteten i selve strandsonen. Dette blant annet ved bruk av vegetasjon og ved sentrerte utsikts-/aktivitetspunkter. Stien skal anlegges med permeabelt dekke. Det skal utarbeides en detaljert plan for opparbeidelse og planen skal godkjennes av Tønsberg kommune. De innregulerte kravene vil gi høy visuell og teknisk kvalitet på grønnsstrukturen, og bidra til å heve området landskaps- og rekreasjonsverdi. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og tiltakene skal skje i samråd med vernemyndighetene. Det skal benyttes stedegen vegetasjon og opparbeidelsen skal ikke komme i konflikt med strandengpartiet i nord.



Landskapsplan – PV arkitekter

Tiltakshaver har store ambisjoner om å utvikle et attraktivt område med gode rammer for aktivitet og byliv. I et bærekraftperspektiv skal samtidig kommunedelplanen for klima og energi i Tønsberg kommune følges opp ved miljøsertifisering av ny bebyggelse. En god, stedstilpasset og hensiktsmessig utnyttelse, aktive fasader i 1 etasje, estetiske kvaliteter, gode fellesarealer, nærhet til sentrum, kollektivtransport, Grevestien, Byfjorden og Ilene/Jarlsberg vil gi et flott prosjekt som vil løfte frem Tønsberg sine kvaliteter.

4.9 Bebyggelse og tetthet

Vedlegg 17 til planbeskrivelsen inneholder en sammenfattet presentasjon av planlagt bebyggelsesstruktur, illustrasjonsmateriale inkl. sol-/skyggediagram og arealberegninger.

Det vises for øvrig til redegjørelsen ovenfor under del 4 (beskrivelse av planforslaget).

4.10 Bevaringsverdier

Reguleringsbestemmelsene stiller relevante krav (§3.1 Visuell utforming, §3.13 Kulturminner, §3.14 Biologisk mangfold, §3.20 Ilene våtmarksområde).

Det vises til vedlegg 8 (utredning av konsekvenser for naturmangfold fra Sweco Norge AS), vedlegg 9 (kartlegging av naturverdier fra stiftelsen Biofokus), vedlegg 10 (kartlegging av trekkruer for fugler ved Ilene naturreservat av økolog G.E.B Andersen), vedlegg 11 (overordnet landskapsplan fra Orre AS), vedlegg 15 (plan fra landskapsarkitekt fra PV arkitekter AS) og vedlegg 17 (samlet illustrasjonsmateriale til reguleringsplanen) for nærmere beskrivelse av hvordan planforslaget ivaretar bevaringsverdier.

4.11 Utearealer

Som vedlegg til planbeskrivelsen viser vedlegg 11 (overordnet landskapsplan fra Orre AS) og vedlegg 15 (plan fra landskapsarkitekt fra PV arkitekter AS) hvordan utearealene er forsøkt løst på en helhetlig måte.

4.12 Klima- og solforhold

Vedlegg 17 (samlet illustrasjonsmateriale til reguleringsplanen) til planbeskrivelsen inneholder sol-/skyggediagram. Ny bebyggelse er forsøkt plassert på en strategisk måte for å optimalisere sol- og lysforhold.

Det er stilt krav i planbestemmelsene som sikrer at klimahensyn må tas ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak. Se punkt. 4.21.

4.13 Parkering

Planområdet befinner seg innenfor sone 3 i kommuneplanen i Tønsberg. Det vil si at kravet til parkering er minimum 0,5 og maks 1,5 parkeringsplass for bil pr. 100 m² og minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m².

Det skal utarbeides en detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, avkjørsler, adkomst til parkeringsanlegg og varelevering skal løses. Sykkelparkeringen tilstrebes en hensiktsmessig plassering i forbindelse med inngangspartiene med krav om 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m². Parkering skal etableres på bakkeplan og i parkeringskjeller under bakken. Minimum 10% av plassene tilrettelegges for lading av elbil.

VTFK eier og drifter eiendommen innenfor BKB2. Bygningsmassen brukes i opplæringssammenheng og har elever fra hele fylket. Det er ca. 120 ansatte og 600 elever som bruker bygget. Mange er avhengig av å bruke bil til skolen ifm. undervisning som ofte skjer på kveldstid. Foreløpig tilbakemelding fra VTFK er at brukerne har behov for å disponere all parkering innenfor området. Denne reguleringsplanen griper ikke inn dagens bruk og behovet anses som ivarettatt.

4.14 Kjøreadkomst og trafiksikkerhet

ROS-analysen og trafikkanalysen utarbeidet av Asplan Viak utgjør vedlegg 4 og 7 til planbeskrivelsen. I tillegg er det utarbeidet et eget notat knyttet til rekkefølgebestemmelser (vedlegg 29 tilleggsnotat rekkefølgebestemmelser).

Vedlegg 4 (risiko- og sårbarhetsanalyse), vedlegg 7 (trafikkanalyse m/prinsippløsninger) og vedlegg 29 (tilleggsnotat rekkefølgebestemmelser) fra Asplan Viak AS inneholder henholdsvis:

- forslag til prinsippløsning for tosidig bussholdeplass og planfri kryssing av Kjelleveien for myke trafikanter (dette slik rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplan for Korten setter krav til).
- trafikkanalyse med følgende konklusjon: ut fra SIDRA kryssberegninger kan man konkludere med at planlagt utbygging vil påvirke trafikkavvikling i rundkjøringen noe. Rundkjøringen med dagens utforming vil fremdeles ha mer enn tilstrekkelig kapasitet etter planlagt utvikling. Sammenligning viser at differansen i kryssbelastning er liten; 0,62 mot 0,71 i morgenrush og 0,50 mot 0,51 i ettermiddagsrush.
- ROS- og trafikkanalysen som anbefaler følgende: da Fjordgaten får økt trafikkbelastning som følge av planlagt utbygging anbefales det å etablere deleøy i veiarmen til rundkjøringen for å gjøre det enklere og sikrere for myke trafikanter å krysse tilfarten (deleøyen dimensjoneres for sykkel/person med barnevogn i henhold til Håndbok N100 Veg og gateutforming).

- Krav om siktutbedring mot sør i krysset Kjelleveien og Olav Trygvasons gate (i henhold til gjeldende håndbok N100, Veg og gateutforming).

Fortolkningen av rekkefølgekravet i kommunedelplanen for Korten er avklart av Tønsberg kommune v/saksbehandler Ståle Sørensen. I e-post datert 20.09.2022 bekrefter VTFK som veimyndighet følgende:

«Fylkesveimyndighetene stiller seg bak kommunen sin vurdering knyttet til opparbeidelse av kollektivholdeplassene på fv. 308 Kjelleveien, jf. kravene i kommunedelplan for Korten. Det er altfor stor usikkerhet omkring de planlagte endringene av busstilbudet i Tønsberg, at det blir urimelig å kreve tiltak på nåværende tidspunkt.

Utredninger knyttet til mulige tiltak i rundkjøringen på Korten som følge av denne utbyggingen, er fortsatt aktuelt. Det samme gjelder eksisterende gangfelt over Kjelleveien. Det må gjøres en TS-vurdering av eksisterende gangfelt, og tiltak for å bedre sikkerheten må fremkomme av planens rekkefølgebestemmelser.»

Deleøy og siktutbedring er forankret som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

4.15 Gang- og sykkelveier

Det er ikke fortau i Fjordgaten, men det er separat gang- og sykkelvei både vest for planområdet (langs llene naturreservat / fjord) og langs fv.308 øst for planområdet.

Da gang- og sykkelveien langs fv.308 over Fjordgaten er en viktig del av hovedveinettet for gående og syklende i Tønsberg foreslås det å etablere en deleøy i vestre veiarm/Fjordgaten (veiarmer har i dag en total bredde på 11 meter ved gangfeltet og er uten deleøy). Dette vil gjøre det enklere og sikrere å krysse tilfarten og med det forbedre dagens situasjon. Det er også stilt krav til siktforbedrende tiltak i krysset Kjelleveien og Olav Trygvasons gate i henhold til håndbok N100. Planforslaget legger innenfor planavgrensningen i tillegg til rette for etablering av nye fortau (o_SF 1-3).

Samlet sett vil ovennevnte gi tilfredsstillende forhold for gående og syklende.

4.16 Tekniske planer

Det viser til:

- VAO-plan i vedlegg 12 (vann-, avløps- og overvannsrapport fra VA Consult AS).
- Trafikkanalyse i vedlegg 7 (trafikkanalyse m/prinsippløsninger fra Asplan Viak AS)
- Trafikknotat rekkefølgebestemmelser i vedlegg 29 (tilleggsnotat rekkefølgebestemmelser Asplan Viak AS).

4.17 Universell utforming

Ny bebyggelse og tilhørende utearealer vil bli universelt utformet. Det skal være enkelt og logisk å orientere seg mellom byggene med tilgjengelighet for alle brukergrupper.

4.18 Grønnstruktur

Kommunedelplan og reguleringsplan for Korten la til rette for utfylling i sjø. Forslag til ny plan viderefører ikke et slikt inngrep, men beholder dagens strandlinje. Ved at dagens strandlinje beholdes reduseres avstanden mellom sjølinje og bebyggelse. Regulert grønnstruktur sammenholdt med byggegrense sikrer en minimumsavstand på 20m og gir med det god plass til etablering av Grevestien.



Kommunedelplan for Korten (fjernet utfylling i sjø)



Forslag til detaljert reguleringsplan

Areal regulert til grønnstruktur i nord:

Kommunedelplanen for Korten innehar en korridor fra Fjordgaten mot sjøen avsatt med 20 m bredde. I gjeldende reguleringsplanen er tilsvarende korridor regulert med en bredde på ca. 10 m.

Formålet med denne grønt-korridoren, slik det fremstår i dag, er å sikre utsikt/utsyn og stikobling fra bakenforliggende landskap til Ilene naturreservat. Grepet er overordnet, men samtidig er forståelsen av bredden og selve plasseringen litt utydelig. Dersom man beveger seg i området og forsøker å forstå siktlinjen i terrenget som en siktlinje, er det vanskelig å fange opp selve hensikten.

Forslag til ny reguleringsplan foreslår å redusere denne korridoren til 10m i tråd med reguleringsplan for Korten. Slik vi ser det medfører det ingen store konsekvenser å redusere bredden på siktlinjen fra 20m til 10 m. En regulert bredde på 10 m + byggegrense på 5 m (til sammen 15 m) vil slik situasjonen oppleves være tilstrekkelig til å videreføre og ivareta korridorens formål. Dersom siktlinjen øker til en regulert bredde på 20 meter mister den kommunale tomten ca. 8 m av bebyggelsen mot nord – og effektive utbyggingsarealer går tapt. Det foreligger i tillegg en omforent forståelse av at siktlinje #2 er et viktigere helhetlig grep enn videreføring av bredden i siktlinje #1. Dette som en fullgod erstatning.

4.19 Støytiltak

Det vil ikke være behov for støytiltak i form av støyvoll, støyskjerm ol.

Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 3 skal legges til grunn i planbestemmelsene. Støyforhold skal dokumenteres og forholde seg til retningslinjenes grenseverdier. Ved utbygging av planområdet skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442, kapittel 4.

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

4.20 Luftkvalitet

Krav til innvendig luftkvalitet følger av teknisk forskrift og vil bli detaljprosjektert på byggesaksstadiet.

4.21 Klimatilpasning

Kotehøyde for overkant gulv 1. etasje og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn C+2,7m.

Forslagsstiller/tiltakshaver har store miljøambisjonene for byggeriene og har som målsetting å oppnå en helhetlig løsning som gjør transformasjonen av Korten-området bærekraftig og relevant.

Med klimaendringene vi står ovenfor får nye prosjekter en viktig klimatilpasningsfunksjon. Klimatilpasning krever tverrfaglig samarbeid for å oppnå gode løsninger som ivaretar blant annet overvann og flomveier. Dette kombinert med god landskapsarkitektur. Konsulenter med høy kunnskap om realistiske løsninger er engasjert i prosjektet og det er lagt til rette for LOD-tiltak (lokal overvannsdiskonering) i form av drenerende flater, vannrenner, dammer og vegetasjon som kan fordrøye vannet og samtidig beriker kvaliteten i området. Det er en stor utfordring å få unna alt regnvannet når det kommer ekstreme mengder nedbør i løpet av et korte tidsrom. Byene bygges igjen og det blir mye fast dekke. Det er behov for å tenke nytt når det gjelder håndtering av overvann. Ikke alt kan og bør løses med rør, prosjektet har derfor stort fokus på lokal håndtering av overvann før det renses i sandfang og ledes til resipient.

4.22 Levekår og folkehelse

Plangrepet og ønskede tiltak innenfor planavgrensningen medfører ingen spesifikke konsekvenser for levekår og folkehelse som avviker fra andre fortetnings- og utviklingsprosjekter i tettbygde strøk. En opprusting av Grevestien og stiens omgivelser vil mest sannsynlig bidra til økt bruk og aktivitet noe som vil være positivt i et folkehelseperspektiv.

4.23 Rekkefølgekrav

Utdrag fra forslaget til planbestemmelser (§ 10.1-3 Rekkefølgebestemmelser):

§ 10.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Kommunalteknisk plan iht. § 3.12.
- Utomhusplan iht. § 3.18.
- Plan for uforutsette hendelser som kan påvirke llene våtmarksområde iht. § 3.20.
- Redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter iht § 3.1.
- Plan for opparbeidelse av Grevestien, iht § 6.
- Geoteknisk rapport iht. § 3.11.
- Dokumentasjon av stabilitet og tiltak mot flomskader ved eventuell flom/oversvømmelse av parkeringsanlegg.
- Overordnet plan for trafiksikkerhetstiltak i vestre arm i rundkjøringen Kjelleveien – Fjordgaten.

§ 10.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Anleggsplan iht §3.19
- Tiltaksplan for håndtering av rødlistede arter innenfor aktuelt byggeområde iht. § 3.14.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Trafiksikkerhetstiltak 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).
- Siktutbedring mot sør i krysset Kjelleveien og Olav Trygvasons gate i henhold til gjeldende håndbok N100, Veg og gateutforming (utenfor planområdet).
- Opparbeidelse av nye fortau innenfor planområdet o_SF1 og o_SF2.
- Opparbeidelse av o_GT1 og o_GT2 iht til § 10.3.

§ 10.3 Turveg

Området regulert til o_GT1 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 o_GT2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspliktig tiltak/bygning innenfor BKB2 er ferdigstilt og tatt i bruk.

5 Konsekvensutredning

Tiltaket er konsekvensutredet i kommunedelplan for Korten og angitte formål og utnyttelse er i samsvar med denne planen. En samlet vurdering av området og planforslaget vurdert opp mot forskriften for konsekvensutredning viser at planarbeidet ikke utløser krav etter forskriften.

6 Planforslagets virkninger for omgivelsene

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Asplan Viak har vært engasjert av Korten Eiendom AS for å utarbeide ROS-analyse for detaljreguleringen. ROS-analysen er utarbeidet iht. metodikk for denne type analyser som er beskrevet i DSBs veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017). Analysen følger planbeskrivelsen som vedlegg 4.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Urban flom/overvann
- Stormflo
- Skred
- Trafikkulykker/ulykker med myke trafikanter
- Utslipp av farlige stoffer
- Brann i bygninger og anlegg
- Bortfall av energiforsyning
- Bortfall av telekom/IKT

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

6.2 Barn og unge

Kommunens temakart viser ikke registrerte lekeplasser eller barnetråkk innenfor planområdet. En realisering av planen vil ikke ha negative konsekvenser for barn og unge som ferdes i området.

6.3 Friluftsliv

Kyststien/Grevestien legges om og vil komme nærmere strandkanten. Beltet mellom bebyggelse og sjø vil variere fra 20 til 50 m. Det foreslås at beltet mellom ny bebyggelse og sjøfronten utvikles med vegetasjon som er naturlig på lokaliteten. Området som etableres og skjøttes som naturmark bør avgrenses forholdsvis tett inn mot bebyggelsen.

Eksisterende kyststi (Grevestien) er regulert inn med eget formål i plankart (Grønnstruktur). Det er også utarbeidet reguleringsbestemmelser som sikrer høy visuell og teknisk kvalitet. En oppgradering av Grevestien vil bli et positivt bidrag til folk som ferdes i området.

6.4 Naturmangfold

Følgende konsulentrapporter har vært premissgivende for arbeidet med naturmangfold i planen:

Vedlegg 8 (utredning av konsekvenser for naturmangfold fra Sweco Norge AS),

Vedlegg 9 (kartlegging av naturverdier fra stiftelsen Biofokus)

Vedlegg 10 (kartlegging av trekkruiter for fugler ved Ilene naturreservat av økolog G.E.B Andersen)

Prioriterte arter, utvalgte naturtyper og geologisk og biologisk mangfold er i rapportene vurdert etter naturmangfoldsloven §§ 8–12. Det er redegjort for ivaretagelse av mangfoldet på stedet. Avbøtende tiltak er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Med ny bebyggelse kan man regne med at det vil bli økt ferdsel i tilknytning til nære grøntområder. Med et helhetlig grep kan dog ferdselen kanaliseres slik at det blir mindre forstyrrelser for dyrelivet enn det dagens vilkårlige ferdsel medfører. Vegetasjon mellom Ilene, Grevestien og bygningene vil fungere som en buffer mellom menneskelig aktivitet og fuglelivet samt skape bedre leveområder og skjul for småfugler. Økt menneskelig aktivitet vil derfor sannsynligvis ikke føre til særlige negative konsekvenser for dyre-/fuglelivet i naturreservatet. Dette så lenge man gjennomfører de avbøtende tiltakene som er godt forankret i reguleringsbestemmelsene.

6.5 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Landskapsvirkning, og fjernvirkninger er grundig utredet i planforslaget.

Jarlsberg og Slottsfjellet med Tunsberghus og Slottsfjellstårnet er viktig landemerker som representerer kulturminner og -miljøer med en svært høy verdi. Dette er hensyntatt i planforslaget. Samtidig har nærheten til Ilene naturreservat samt Grevestien lagt viktige premisser for utforming samt plassering av ny bebyggelse, både med tanke på høyder, materialbruk og utforming. Krav til stedstilpasning er forankret i reguleringsbestemmelsene.

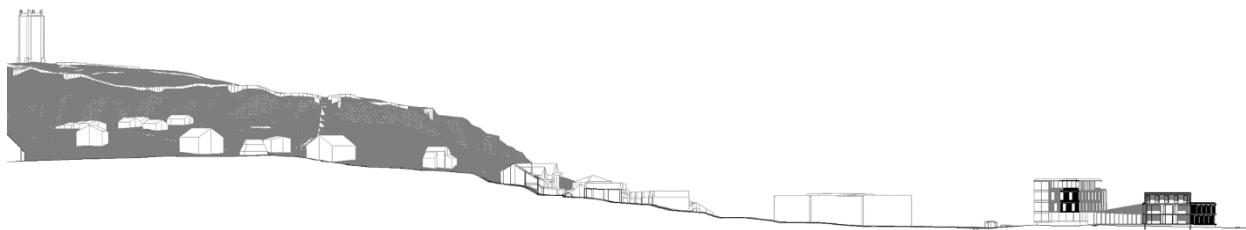
Ny bebyggelse er forsøkt utformet med variasjon og «menneskelige dimensjoner». Byrom, mellomrom, siktlinjer, inngangspartier, publikumsfunksjoner og gløtt mellom bygninger er bevisst plassert og utformet for gående og syklende i området.

6.6 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse og tilhørende utearealer vil bli universelt utformet, således vil tilgjengeligheten forberedes.

6.7 Landskap

Slottsfjellets monumentalitet i bybildet er ivarettatt i planarbeidet. Prosjektets høydesilhuett utfordrer ikke Slottsfjellet som en viktig referanse i landskapsrommet. Bebyggelsen trapper seg ned mot Ilene naturreservat og forholder seg til eksisterende bebyggelse i området.



Terrengprofil



Terrengprofil

6.8 Landbruk (jord- og skogvern)

Ikke relevant.

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

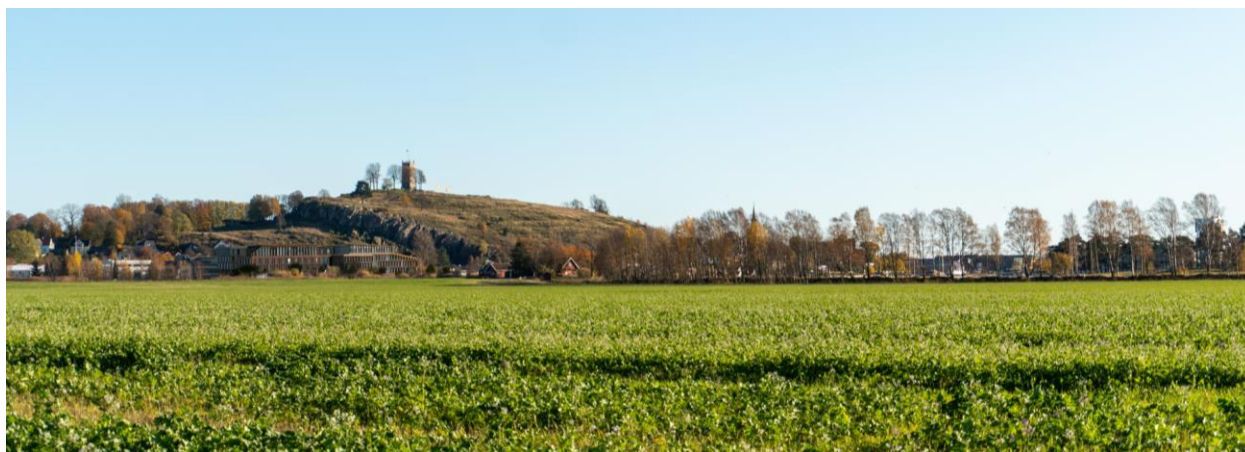
Landskap og kulturhistoriske hensyn er vurdert som viktig for tiltakets plassering og utforming i forhold til Slottsfjellet. Studier av fjernvirkning fra Jarlsberg og Semslinna viser at foreslått bebyggelse innenfor planområdet ikke vil redusere siktlinjene til Slottsfjellet fra innfartsveiene inn til Tønsberg.

Planforslagets fjernvirkningskonsekvenser for helhetsbildet av landskap, bebyggelse og i forhold til Slottsfjellet vurderes derfor å være svært liten. Det viser til visualisering av fjernvirkning fra 6 ulike standpunkt som følger som vedlegg 17 til plandokumentene. Standpunktene er avklart i samarbeid med kommunen og supplert etter anmodning fra vernemyndigheten i regionalt planforum.

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/Slottsfjelltårnet), 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».

Det er regulert inn siktlinjer fra Slottsfjellet via planområdet for å sikre samt hensynta Slottsfjellet som viktig signalbygg i byen.

Kulturminnelovens §8 andre ledd om stanse og meldeplikt er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene og vil sikre eventuelle fremtidige funn.



Fotomontasje fra Semslinna mot Slottsfjellet. Utarbeidet av Premani

6.10 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

Ikke relevant.

6.11 Transportbehov

Tønsberg ønsker å bli en sykkelby med intensjon om å få flere til å bruke sykkelen som fremkostmiddel. Planforslaget følger opp målsettingen til Tønsberg kommune ved å tilrettelegge for hverdagssyklisten.

6.12 Trafikksikkerhet

I planen er det lagt vekt på å skille gående og syklende trafikanter fra biltrafikk. Adkomst til planlagt garasjekjeller er plassert strategisk for å avvike trafikken så tidlig som mulig når man ankommer planområdet. Som det fremgår av landskapsplanen kobler det interne veinettet seg på den eksisterende infrastrukturen, og med det legges det opp til bedre forhold for syklende og gående innenfor området. Det reguleres videre inn fortau som kobler seg på etablert fortau i syd slik at man får en helhetlig forbindelse.

Følgende tiltak er forankret i forslag til reguleringsbestemmelser:

«§3.21 Mobilitet

Planen skal sikre god mobilitet for gående og syklende. Det skal tilstrebes finmasket gangnett gjennom hele planområdet som knytter seg på eksisterende infrastruktur. Plassering skal fremkomme av utomhusplan.

Det skal etableres gangforbindelse mellom kjørevei (f_SV) og Grevestien.

Det skal etableres sti med en bredde på 2m i området #1 – siktlinje 1. Stien skal opparbeides med permeabelt dekke.

Det skal etableres adkomst til ny bebyggelse fra Fjordgaten.»

Utdrag fra «§10 Rekkefølgebestemmelser»

Trafikkøy

«Det skal utarbeides byggeplan for 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).»

Forbedret sikt

«Det skal gjennomføres siktutbedring mot sør i krysset Kjelleveien og Olav Trygvasons gate i henhold til gjeldende håndbok N100, Veg og gateutforming (utenfor planområdet).»

«§3.19 Anleggsplan

Det skal utarbeides anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafikksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.»

6.13 Vann og avløp

Vann og avløp er omhandlet og utredet i egen VAO-plan (vedlegg 12).

Følgende er forankret i reguleringsbestemmelsene §3.12 Vann, avløp og overvann:

«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.

Dimensjonerende mengder for vann og spillvann må fremkomme i den kommunaltekniske planen. Brannvann må detaljprosjekteres og avklares med Vestfold interkommunale brannvesen. Hva som skal driftes kommunalt og hva som skal driftes privat må fremkomme. Det skal tilstrebes bruk av blågrønne tak.

Reglene for avstand til kommunale vann og avløpsledninger i området må overholdes, jf. Tønsberg kommunes VA-norm.»

6.14 Klimatilpasning - avrenning/overvann

Terreng og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering er forsøkt samordnet. Overvann er i størst mulig grad forsøkt infiltrert og håndtert lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning av avløpsanleggene. VAO-planen (vedlegg 12) gir en detaljert redegjørelse.

Ny bebyggelse er planlagt med kotehøyde C+2,9 for overkant gulv 1. etasje for å unngå utfordringer med stormflo.

6.15 Energibehov og -forbruk

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Det vil opprettes dialog med nettselskap/EL-leverandør ved behov for å avklare kapasitet jf § 3.7 i reguleringsbestemmelsene. Miljøambisjonene er store og byggeriet vil sertifiseres etter anerkjent standard.

6.16 Sol-/skyggeforhold

Området er tilnærmet flatt og får ikke skygge fra terrengformasjoner i omgivelsene.

Ny bebyggelse er forsøkt plassert og planlagt for å hensynta både den nye og eksisterende bebyggelse på en best mulig måte. Planområdet grenser i hovedsak til næringsbebyggelse. Boligbebyggelse vil ikke bli berørt av tiltaket med tanke på sol/skygge.

Sol-/skyggediagrammene i vedlegg 17 til planbeskrivelsen visualiserer konsekvensene ved realisering av ny bebyggelse ihht. regulerte høyder og utnyttelse.

6.17 Støy og luftkvalitet

Planen vil ikke føre til økt eller endret utslipp av forurensning til luft. Planområdet ligger sentralt og godt tilrettelagt for miljøvennlig transport.

Tiltaket medfører ingen overskridelser av grenseverdier for økologisk og kjemisk tilstand. Planen medfører ikke vesentlig økning eller endrer påvirkning av miljømessig sårbarhet, naturens tålegrense eller overskridelse av grenseverdier. Prosjektet hensyntar utfordringer knyttet til lokalklima ved etablering av skjermingstiltak.

Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen skal ikke finne sted i perioden 1. april - 30. august grunnet nærhet til Ilene naturreservat.

6.18 Konsekvenser for næringsinteresser

En realisering av planen vil legge til rette for at eksisterende og nye bedrifter kan utvikles i gode og funksjonelle omgivelser. Transformasjonen på Korten antas å styrke Tønsberg sin rolle som regionsenter.

6.19 Grunnervervsbehov

Planforslaget tilrettelegger for at de ulike delområdene kan bygges ut hver for seg etter et helhetlig og overordnet plangrep.

6.20 Nærmere om undersøkelser før gjennomføring av planen

Planbestemmelsene stiller supplerende utredningskrav relevant for søknad om tiltak.

7 Medvirkning

I prosessen er det holdt løpende kontakt med administrasjonen i Tønsberg kommune. Det har også vært dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune både som nabo og faginstans samt Statsforvalteren relatert til Ilene. Planen ble presentert for regionalt planforum i møte 27.04.2022, referat foreligger som vedlegg til komplett planmateriale. Planforslaget er justert og supplert etter 1. gangs innlevering som en konsekvens av innspillene i regionalt planforum og øvrige tilbakemeldinger fra Tønsberg kommune.

7.1 Innkomne merknader - sammendrag og kommentarer

Merknadsoversikt med kommentarer følger av vedlegg 3 til planbeskrivelsen.