

Saksbehandler:  
Dag Yttri, telefon:  
Arealplan

## Detaljregulering for Kanalbredden - gbnr 1003/12 mfl. – behandling av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Ungdomsrådet	22.04.2024	PS	025/24
Eldreråd	22.04.2024	PS	024/24
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	22.04.2024	PS	030/24
Utvalg for plan og bygg	26.04.2024	PS	057/24

### Kommunedirektørens innstilling

Planinitiativ for Kanalbredden datert 16.01.2024 stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd.

Kommuneadministrasjonen kaller inn til oppstartsmøte.

Som ledd i planarbeidet skal virkningen for det lokale trafikksystemet utredes, herunder virkningen for avviklingen i rundkjøringa ved Kanalbroa. Det skal ut over dette jobbes videre med blant annet utforming av promenade, byrom og funksjoner langs Kanalen. Muligheten for å trekke vannflaten inn på dagens landareal for å variere forløpet av promenaden skal vurderes.

## **Sammendrag:**

### **Sammendrag:**

Spir arkitekter har på vegne av Scanrope eiendom AS levert planinitiativ for å utarbeide reguleringsplan for Kanalbredden gbnr 1003/12 mfl. Planområdet ligger sentralt langs Kanalen i Tønsberg like sør for Kaldnes og omfatter tomten til tidligere Tønsberg reperbane. Industrivirksomheten på planområdet ble nedlagt i 2018.

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål med høy andel bolig samt promenade og byrom mot Kanalen. Planområdet er på totalt ca. 50 daa. og den ønskede utbyggingen vil gi et bruksareal tilsvarende ca. BRA = 70 000 m<sup>2</sup> hvorav ca. 55 000 m<sup>2</sup> over terreng og ca. 15 000 m<sup>2</sup> under terreng/lokk. Foreslått utbygging vil kunne gi til sammen ca. 500 boliger og 4 000 m<sup>2</sup> næring, tjenesteyting og fellesarealer for boligene.

Dagens industribebbyggelse på eiendommen foreslås i hovedsak revet og erstattet med bebyggelse i 3-7 etasjer. De høyeste byggehøydene foreslås sentralt i planområdet med nedtrapping mot Kanalen og Solveien. Nærmest Kanalen er det vist bebyggelse inspirert av tradisjonell bryggearkitektur med karakteristisk saltaksform mot sjø. I planområdet ellers foreslås ulike bygningstyper. Mindre deler av dagens industribebbyggelse med kranbygg foreslås bevart og tatt i bruk til allmenne formål.

Mot Kanalen foreslås bebyggelsen trukket tilbake fra sjø for å etablere promenade. Det foreslås torg og byrom med ulik utforming langs promenaden. I første etasje mot torg og offentlige byrom skal det etableres utadrettet virksomhet. Adkomst foreslås fra eksisterende adkomstvei sør i planområde med forbindelse til dagens rundkjøring i Solveien. Parkering foreslås under terreng mot Solveien.

### Kommunedirektørens vurdering

I kommunedelplan for bysentrum 2018 – 2030 er planområdet avsatt til næringsvirksomhet – nåværende. Foreslått arealbruk er i strid med dette. Planområdet foreslås imidlertid omdisponert til kombinert bebyggelse og forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, som sluttbehandles 03.04.2024. Planinitiativet vil være i samsvar med dette. Planinitiativet er ut over dette i samsvar med kommunale, regionale og nasjonale føringer knyttet til kompakt og bærekraftig byutvikling.

Planområdet er etter kommunedirektøren syn et av de viktigste gjenværende transformasjonsområdene langs Tønsbergs havnefront og viktig for utviklingen av sentrum. Funksjonsblanding av arbeidsplasser, tjenesteyting og boliger er etter kommunedirektørens syn et av de viktigste virkemidlene for å skape en attraktiv by der folk ønsker å arbeide, bo og oppholde seg. Omfanget av de ulike arealformålene vil slik ha stor betydning for i hvilken grad planen vil bidra til å nå målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2030 om å styrke Tønsberg som attraktivt urbant by- og regionsenter. I planinitiativet foreslås det hovedvekt på bolig med mindre arealer til næring/tjenesteyting. Funksjonsblanding er slik gitt begrenset vekt. Kommunedirektøren mener imidlertid det ikke er hensiktsmessig å ta stilling til omfanget av de ulike arealformålene nå, men anser at temaet bør ha fokus i det videre planarbeidet.

Planområdet ligger eksponert til mot Kanalen, og den nye bebyggelsen vil være synlig fra en rekke steder i sentrum. God stedstilpassing vil derfor være et viktig hensyn i planarbeidet. Arkitekturen som er skissert mot Kanalen bygger på noen av de samme hovedprinsippene som ligger til grunn for vedtatt reguleringsplan nord for planområdet, Scanrope nord der det er hentet inspirasjon fra den tradisjonelle bryggearkitekturen. Kommunedirektøren mener dette gir et godt utgangspunkt for å skape en stedstilpasset arkitektur som skiller seg tydelig fra de utbygde områdene på Kaldnes. Bevaring av kranbygget vil også kunne bidra til å gi området tidsdybde og identitet. Foreslått løsning med de største byggehøydene sentralt i planområdet og nedtrapping mot Kanalen og Solveien, er etter kommunedirektørens syn også et godt grep som gir fordeler knyttet til landskapsvirkning og en menneskelig skala mot Kanalen.

Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren hovedgrepet som foreslås i planinitiativet er godt begrunnet og gir potensiale for gode bokvaliteter, god arealutnyttelse, en ryddig struktur og gode arealer for lek og uteopphold. Løsningen med å legge ny bebyggelse mot kanalen på terreng i stedet for på lokk bidra til mange gode kvaliteter og til å knytte den nye bebyggelsen til promenaden og sjøen. De skisserte løsningen ivaretar ut over dette i stor grad prinsippene i vedtatt mulighetsstudie 'Kanalen som byrom', herunder gatestruktur med siktlinjer fra Solveien til Kanalen samt den sammenhengende promenaden med torg og byrom mot sjøen. Planområdet ligger ut over dette gunstig til i forhold til overordnet grønnstruktur med nærhet til både Teieskogen og Teie hovedgård.

Kommunedirektøren anbefaler at det jobbes videre med utforming av promenade, byrom og funksjoner mot kanalen og foreslår at det vurderes tiltak for å variere forløpet av promenaden, for eksempel ved å trekke vannflaten inn på dagens landareal på et parti.

Det er i dag kapasitetsutfordringer i rundkjøringen ved Kanalbroa. Den foreslåtte utbyggingen vil sammen med planlagt utbygging på Kaldnes og langs Solveien bidra til å forsterke dette. Ny fastlandsforbindelse og planlagt omlegging av Banebakken sør for Findustomta bidrar til usikkerhet når det gjelder kapasiteten i det fremtidige veisystemet. Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren imidlertid trafikale forhold ikke gir grunnlag for å stoppe planinitiativet. Som ledd i det videre planarbeidet må det imidlertid gjennomføres nye trafikkutredninger og tiltak må vurderes innarbeidet i planen.

Etter kommunedirektørens syn gir hverken overordnede planer, kommunale, regionale eller nasjonale hensyn eller andre konkrete forhold grunnlag for å stoppe planinitiativet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det kalles inn til oppstartsmøte.

Som ledd i det videre planarbeidet må virkningene for trafikksystemet utredes, herunder avviklingen i rundkjøringen ved Kanalbroa og tiltak vurderes innarbeidet i planen. Kommunedirektøren foreslår ut over dette at det jobbes videre med blant annet utforming av promenade, byrom og funksjoner mot Kanalen.

#### **Vedlegg:**

Detaljregulering for Kanalbredden - gbnr 1003/12 mfl. – behandling av planinitiativ

Planinitiativ

Illustrasjonshefte

Sosiokulturell stedsanalyse

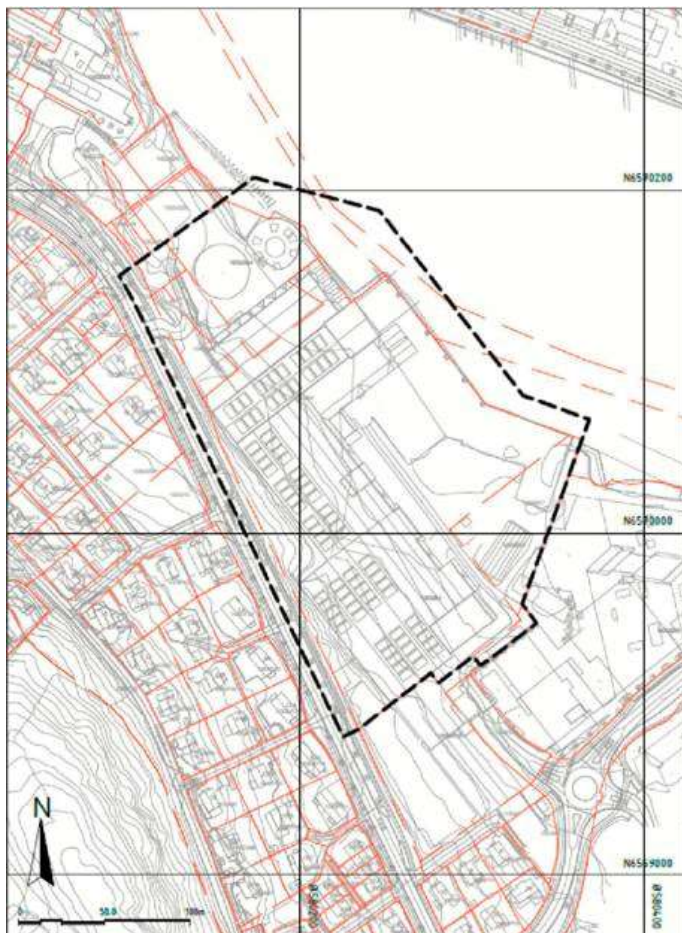
#### **Bakgrunn for saken:**

Spir arkitekter har på veggen av Scanrope eiendom AS levert planinitiativ for å utarbeide reguleringsplan for Kanalbreddene med adresse Banebakken 38, gbnr 1003/12, 64, 288, 294 og 317. Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål med høy andel bolig samt promenade og byrom mot Kanalen.

#### **Faktagrunnlag:**

##### Planområdet

Planområdet ligger sentralt langs Kanalen i Tønsberg like sør for Kaldnes og omfatter tomten til tidligere Tønsberg reperbane. Industrivirksomheten på planområdet ble nedlagt i 2018. Syd for planområdet ligger Færder videregående skole og Kystkultursenteret. Bestående bebyggelse og anlegg omfatter industribyggelse, kraner og kaianlegg fra tidligere virksomhet. Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnittet under:



Figur 1 Forslag til planavgrensning er vist med sort stiplet linje.

Mot vest omfatter planområdet deler av kanalen. Mot øst grenser det til kjørebanelen i Solveien og i sør mot Færder videregående skole. Planområdet er totalt på ca. 50 daa. Tomtestørrelsen uten sjøarealer og vegarealer i Solveien er ca. 40 daa.

#### Eierforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer, areal og hjemmelshavere:

Gbnr	Adresse	Areal (ca.)	Eier
1003/12		0,9 daa.	Scanrope Eiendom AS
1003/64	Banebakken 38	30,0 daa	Scanrope Eiendom AS
1003/288		1,1 daa.	Scanrope Eiendom AS
1003/294		4,7 daa	Scanrope Eiendom AS
1003/317		3,3 daa	Scanrope Tomt AS
1003/242	(deler av Solveien)	3,4 daa	Vestfold og Telemark fylkeskommune
1003/310	Banebakken 36	0,5 daa	Kanalen Eiendom AS
1002/4	(sjøareal i Ollebukta)	6,3 daa.	Tønsberg kommune

OBOS og Banebakken 38 AS eier hver 50 % av Scanrope Eiendom AS og Scanrope Tomt AS.

## Beskrivelse av planinitiativet

Forslaget til løsninger og plangrep går frem av vedlagt planinitiativ. I det følgende gis kun en oppsummering av de viktigste prinsippene.

Hensikten med planinitiativet er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anlegg med høy andel bolig samt promenade og byrom mot Kanalen. Den ønskede utbyggingen vil kunne gi rundt 500 nye boliger i tillegg til ca. BRA = 4 000 m<sup>2</sup> næring/tjenesteyting/fellesarealer for boligene. Samlet bruksareal over terreng foreslås til ca. BRA= 55 000 m<sup>2</sup> i tillegg til 15 000 m<sup>2</sup> under terreng/lokk til hovedsakelig parkering.

Hoveddelen av dagens bebyggelse innenfor planområdet foreslås revet og erstattet med bebyggelse i 3-7 etasjer. Sentralt i planområdet i retning nord-sør foreslås en gjennomgående gate som følger traseen til den gamle reperbanen. Parkering foreslås under lokk mot vest/Solveien slik at ny boligbebyggelsen nærmest Solveien vil ligge på lokk, mens bebyggelsen mot øst/Kanalen vil ligge på terreng.

Vinkelrett på den gjennomgående gaten/mot Kanalen foreslås det gaterom og forbindelser for myke trafikanter. Bebyggelsen foreslås organisert i oppløste kvartaler med felles uteoppholdsarealer i det indre av kvartalene, jf. illustrasjonen under.



*Figur 2. Illustrasjonsplan som viser skisse til plassering av ny bebyggelse, gatestruktur, uteoppholdsarealer og promenade med torg og byrom mot Kanalen.*

Mot Kanalen foreslås bebyggelsen trukket tilbake fra sjø for å etablere promenade. Byggegrense mot sjø varieres slik at det legges til rette for torg og byrom av ulik størrelse langs promenaden. Første etasje mot promenaden og byrommene foreslås brukt til utadrettet virksomhet med næring/tjenesteyting og fellesarealer for boligene.

Mindre deler av bestående industrianlegget foreslås bevart, dette gjelder deler av bygningskroppen til kranbygget og tilhørende anlegg. Ut over dette foreslås enkelte større tromler bevart.

Nærmest Kanalen viser planinitiativet bebyggelse inspirert av tradisjonell bryggearkitektur med karakteristisk saltaksform mot sjø. I planområdet ellers foreslås ulike bygningstyper som antydnet i figur 3 med både flatt tak og saltak.



*Figur 3 Illustrasjon hentet fra planinitiativet som viser ny bebyggelse sett fra østsiden av Kanalen/Ollebukta. Sentralt i bildet sees kranbygget som foreslås bevart. Helt mot høyre er det illustrert ny bebyggelse for vedtatt reguleringsplan for Scanrope nord.*

Adkomst foreslås fra eksisterende adkomstvei sør i planområde med forbindelse til dagens rundkjøring i Solveien. Det foreslås sekundær adkomst nord i planområdet fra Solveien.

## Planstatus

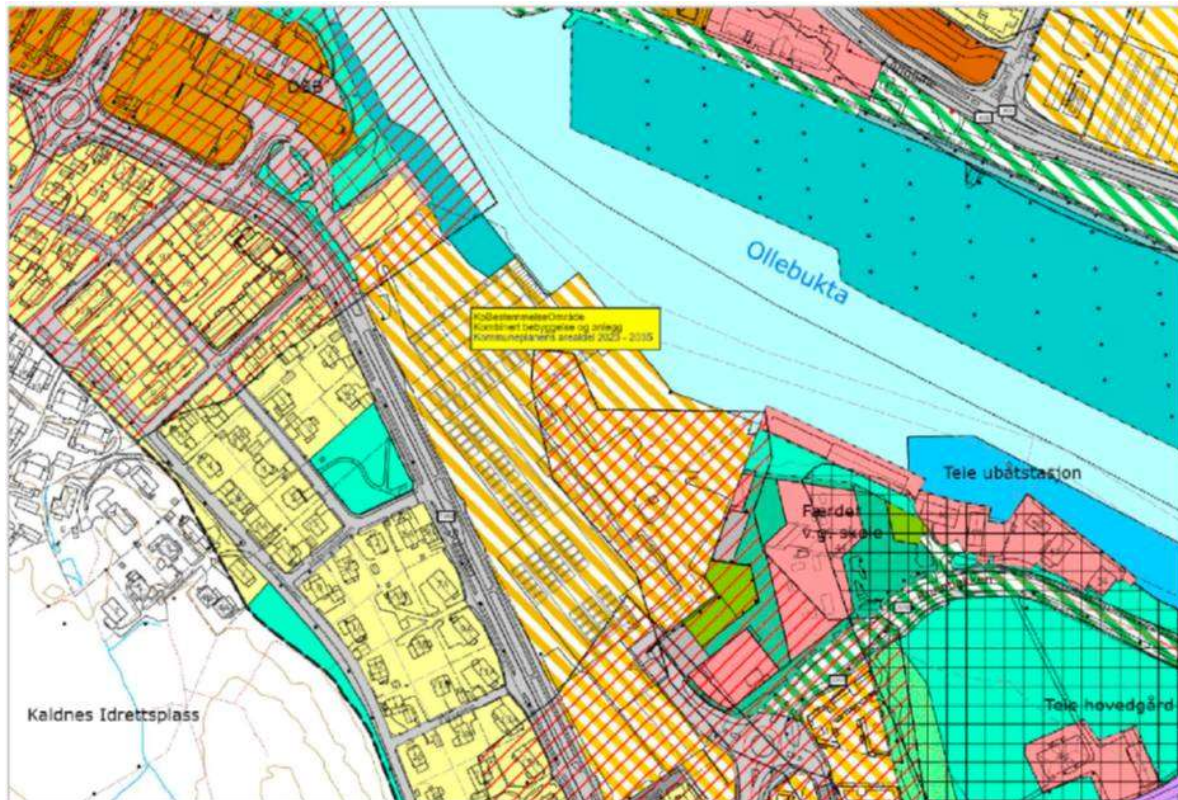
Kommunedelplan for sentrum

Planområdet inngår i Byplanen/kommunedelplan for sentrum 2018 – 2030 der det i hovedsak er avsatt til næringsvirksomhet - nåværende. Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Deler av Solveien som inngår i planområdet er avsatt til veiformål

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

I forslag til revidert kommuneplanens arealdel er hoveddelen av planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/næringsbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting – fremtidig. Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Solveien er avsatt til vegformål.

Mot sør omfattes planområdet av hensynssone for ras og skredfare (kvikkleirskred). Mot kanalen inngår deler av planområdet i hensynssone for flomfare/springflo.



Figur 4 Utsnitt av forslag til kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

#### Kanalen som byrom

Kommunestyret behandlet i møte 14.04.2021 sak 049/21 sak om mulighetsstudien «Kanalen som byrom» utarbeidet av Bjørbekk og Lindheim landskapsarkitekter. Kommunestyrets vedtok blant annet at mulighetsstudien skal brukes som kunnskapsgrunnlag for fremtidig utvikling langs kanalen og at konseptet i mulighetsstudien skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.

#### Regulering

Hoveddelen av planområdet er uregulert. Mindre arealer mot vest inngår i reguleringsplan for gang- og sykkelvei Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten med plan-ID 65203. Denne delen av planområdet er regulert til isolasjonsbelte.

#### Tilgrensende reguleringsplaner

- Mot nord: Scanrope nord plan-ID 20160136 vedtatt 08.09.2021
- Mot sydvest: Færderkvarartalet plan-ID 20150123 vedtatt 15.06.2022
- Mot sydøst: Færder videregående skole II plan-ID 20100023 vedtatt 15.03.2011
- Mot sydøst/Ollebukta: Færder videregående skole I plan-ID 65219 vedtatt 20.06.2007

#### Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning § 6 forutsetter at alle tiltak i forskriftens vedlegg I skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planinitiativet omfattes ikke av vedlegg I nr. 24 om næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmenntilgjengelige da arealet for

disse formålene antas å utgjøre under BRA = 15 000 m<sup>2</sup>. Vedlegg I nr. 25 omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. I kommunedirektørens vurderinger her legges det til grunn at planinitiativet vil være i samsvar med forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 når det legges frem for behandling. Med denne forutsetningen vil planarbeidet da ikke omfattes av forskriftens § 6.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter § 10, jf. vedlegg II. Planinitiativet omfattes etter kommunedirektørens vurdering av forskriftens vedlegg II punkt 10 b som gjelder utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder samt vedlegg II punkt 10 j som gjelder næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging, jf. forskriftens § 10. Kommunedirektøren konkluderer med at planforslag skal konsekvensutredes etter forskriften, men at det ikke kreves planprogram eller melding.

### **Rettslig grunnlag:**

Plan- og bygningslovens (pbl) §12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.

Kommunestyret har delegert myndighet til å stoppe planinitiativ til kommuneadministrasjonen, og myndighet til å ta endelig stilling til planinitiativet til utvalg for plan og bygg. Når planinitiativet behandles i utvalget uten forutgående administrativ behandling vil imidlertid et krav fra forslagsstiller om ny behandling medføre at saken legges frem for kommunestyret, jmfør lovens forarbeider.

Kommunen har stort politisk handlingsrom, men beslutningen må være basert på et forsvarlig skjønn innenfor rammene av plan- og bygningsloven. Kommunen kan legge vekt på alle forhold som gjelder bruk og vern av arealressurser i kommunen, jf. formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1. Vurderingen kan blant annet ta hensyn til statlige og regionale rammer og mål, kommunens overordnede planer, eller faktiske forhold i planområdet og planforslaget og skjønnsmessig/politisk vektlegging av disse. Planinitiativet bør derimot normalt ikke stoppes på grunn av forhold som kan avklares eller justeres i løpet av planprosessen.

### **Kommunedirektørens vurderinger:**

#### Forholdet til kommuneplanen og overordnede føringer:

I kommunedelplan for bysentrum 2018 – 2030 er planområdet avsatt til næringsvirksomhet – nåværende. Foreslått arealbruk er i strid med dette. I pågående kommuneplanrevisjon er planområdet etter innspill fra eier Scanrope Eiendom AS foreslått omdisponert til kombinert bebyggelse og anlegg bolig/næringsbebyggelse/tjenesteyting – fremtidig. Innspillet er konsekvensutredet (H145 Banebakken). Ved høring av forslag til revidert kommuneplanens arealdel har kommune ikke mottatt vesentlige merknader til den foreslåtte omdisponeringen av planområdet.

Forslag til revidert kommuneplanens arealdel vil ventelig vedtas 03.04.2024. Med mindre det gjøres endringer som gjelder planområdet ved sluttbehandling vil arealbruken som foreslås i planinitiativet slik være i samsvar med kommuneplanen ved første gangs behandling av planforslag for Kanalbredden.

Kommunedirektøren har etter en samlet vurdering valgt å legge arealbruken i forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 til grunn, men vil gjøre forslagsstiller oppmerksom på at endringer som gjelder planområdet ikke kan utelukkes ved sluttbehandling av revidert kommuneplanens arealdel og at dette bidrar til å redusere forutsigbarheten for det videre



planarbeidet. Det legges også til grunn at planforslag ikke bør legges frem for første gangs behandling før revidert kommuneplanens arealdel er sluttbehandlet.

Planområdet ligger sentralt og har gode forbindelser for myke trafikanter til alle tilbud i Tønsberg by. Den foreslåtte utbyggingen vil etter kommunedirektørens syn slik bidra til å nå målsetningene i kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2030 om å styrke Tønsberg som attraktivt urbant by- og regionsenter. Planinitiativet er ut over dette i tråd med regionale og nasjonale føringer knytte til kompakt og bærekraftig byutvikling.

-

### Planavgrensning

Forslag til planavgrensning omfatter foruten utbyggingsområdet vannarealer i Kanalen samt deler av Solveien. Årsaken til at deler av vannarealet er tatt med er at det kan være aktuelt å legge til rette for tiltak for allmennheten som letter tilgangen til vannflaten. Kommunedirektøren har ingen innvendinger til den foreslåtte planavgrensningen.

### Kanalen som byrom

Kommunestyret behandlet i møte 14.04.2021 sak 049/21 om Kanalens som byrom og fattet vedtak om at mulighetsstudie utarbeidet av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter AS (BLARK) skal brukes som kunnskapsgrunnlag for fremtidig utvikling langs Kanalen og at konseptet som vises i mulighetsstudien skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan. Kanalen som byrom legger slik viktige premisser for reguleringsarbeidet.

Den foreslåtte utbyggingen muliggjør en kontinuerlig kanalpromenade i samsvar med mulighetsstudien. Det foreslås også å bevare viktige kulturminner fra verftsindustrien med kranbygget tilhørende anlegg og enkeltelementer/tromler. Plassering av torg og fremføring av alternativ trasé for kanalpromenaden er også foreslått ivaretatt i samsvar med Kanalen som byrom.

I kommunedelplan for sentrum 2018 – 2030 er det angitt byggegrense mot sjø. Innenfor planområdet er denne på ca. 30 m og foreslås videreført i forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. I planinitiativet foreslås byggegrensen fraveket slik at avstanden mellom sjø og ny bebyggelse varieres mellom 10 og 50 m. Hensikten med dette er å gi promenaden et mer variert og spennende romforløp med flere bruks- og opplevelseskvaliteter. Kommunedirektøren mener dette er et godt grep, men at det må jobbes videre med detaljer som konkrete avstander og dimensjoner i det videre planarbeidet.

Etter kommunedirektørens vurdering følger planinitiativet i stor grad opp prinsippene og løsningene som er skissert i mulighetsstudien «Kanalens som byrom». I planarbeidet vil det være viktig å jobbe videre med utforming av promenaden, torg, byrom og funksjoner knytte til disse. I planinitiativet foreslås det flere grep for å variere promenaden, herunder tiltak som gjør det lettere å komme ned til vannet og ta i bruk vannflaten. Et grep som etter kommunedirektørens syn også kan bidra til ytterligere variasjon og opplevelsesrikdom er å trekke vannflaten inn på arealer som i dag er land (bukta, kanal) for å variere promenaden og forholdet til vannet.

### Vei og trafikk

I forbindelse med gjennomførte og pågående utbygginger på Kaldnes er det utarbeidet en rekke trafikutredninger. Disse belyser blant annet trafikksituasjonen i Solveien og Banebakken mot rundkjøringen ved Kanalbroa. Det er i dag kapasitetsutfordringer for veitrafikken i ettermiddagsrushet i rundkjøringa ved Kanalbroa.

Videre utbygging av Kaldnes brygge og Kaldnes vest kan gi vesentlig omfang av nye boliger og næringsarealer. Kapasitetsutfordringen i rundkjøringen mot kanalbroa må forventes å øke som følge av dette. Foreslått utbygging på Kanalbredden vil komme i tillegg til dette og bidra til å forsterke de trafikale utfordringene ytterligere. Virkningene av denne utviklingen på trafikkavviklingen ved rundkjøringa ved Kanalbroa er til dels ukjent. En viktig årsak til dette er usikkerhet knyttet til realisering av ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og planlagt omlegging av trafikk fra Banebakken til Cappelens vei sør for Findustomta.

Ved høring og offentlig ettersyn av forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035 mottok ikke kommunen vesentlige merknader knytte til omdisponering av planområdet. Fylkeskommunen har som vegeier for Solveien/Banebakken og Nøtterøyveien med rundkjøringa ved Kanalbroa med andre ord ikke kommet med innvendinger knytte til omdisponeringen av planområdet fra næring til kombinert bebyggelse.

Kommunedirektøren ser at de trafikale utfordringene bidrar til å redusere forutsigbarheten i planarbeidet, men mener etter en samlet vurdering at det ikke gir grunnlag for å stoppe planinitiativet. Dersom det gjennomføres nye trafikkanalyser, bør utfordringen knyttet til kapasitet på veisystemet kunne avklares i planarbeidet. I dette arbeidet vil fylkeskommunen som vegeier være en viktig samarbeidspartner.

### Planinitiativets hovedgrep

Forslaget til hovedgrep for planen har en viktig plass i planinitiativet da det legger premisser som kan være vanskelig å endre senere i planprosessen. De viktigste elementene i hovedgrepet er etter kommunedirektørens syn den oppløste kvartalsstruktur, tverrgående gatestruktur som gir siktlinjer mot Kanalen, gjennomgående hovedgate retning nord – sør, langsgående bebyggelse mot Solveien, sammenhengende promenade mot Kanalen samt parkeringsanlegg under terreng mot Solveien.



*Figur 5 Illustrasjon av planinitiativets hovedgrep med tverrforbindelser og to langsgående ferdssårer.*

Kvartalsstruktur gir etter kommunedirektørens syn generelt mange fordeler, herunder sammenhengende skjermede gårdsrom, god arealutnyttelse og god avstand til naboer innad i prosjektet. Løsningen med en oppløst kvartalsstruktur følger også naturlig av premisset om siktlinjer mot sjøen i mulighetsstudien «Kanalen som byrom».

Ny bebyggelse, uteoppholdsareal og de tverrgående gatene mot sjøen vil ligge på terreng på østsiden av den nord-sørgående hovedgaten som følger den gamle reperbanen. Kommunedirektøren mener dette gir mange fordeler sammenlignet med en løsning der bebyggelsen legges på lokk over terreng. Eksempel på dette er gode forbindelser for myke trafikanter, god tilgang til sjøkanten og økte kvaliteter på leke- og uteoppholdsarealene.

Den langsgående bebyggelsen mot Solveien bidrar til å skjerme bebyggelse og uteområder mot øst mot trafikkstøy. Støyutfordringene mot veien løses slik ved hjelp av plangrepet. Dette er i tråd med anbefalingene i nasjonale støyretningslinjene T1442/21. Løsningen vil trolig kreve at bebyggelsen nærmest Solveien utformes med gjennomgående leiligheter og stille side mot øst.

Etter en helhetlig vurdering mener kommunedirektøren det foreslåtte hovedgrepet er godt begrunnet, gir potensiale for gode bokvaliteter og en ryddig og tydelig struktur som kan bidra til å gi stedet en tydelig identitet. Som grunnlag for planinitiativet har forslagsstiller utarbeidet sosiokulturelle stedsanalysen (vedlagt) som blant annet tar for seg hvordan kunnskap om dagens bruk og oppfatning av stedet kan brukes i plansammenheng. Forslagsstiller har også gjennomført en arkitektkonkurranse der vinnerforslaget ligger til grunn for løsningene som er vist i planinitiativet. Dette viser etter kommunedirektørens syn også at det er gjort grundige vurderinger og analyser som bakgrunn for planinitiativet.

### Arealbruk

Planinitiativet legger opp til hovedvekt på bolig tilsvarende BRA = 55 000 m<sup>2</sup> og en mindre andel næring/tjenesteyting tilsvarende BRA = 4000 m<sup>2</sup>. Funksjonsblanding i sentrum og de sentrumsnære områdene er etter kommunedirektørens syn et av de viktigste virkemidlene for å videreutvikle Tønsberg til en by der folk ønsker å arbeide, bo og oppholde seg. Omfanget av de ulike arealformålene er slik avgjørende for i hvilken grad planen vil bidra til å nå kommunale og regionale målsetninger knyttet attraktiv og bærekraftig byutvikling.

Planområdet ligger sentralt med god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper og gangavstand til sentrum. Dette kan tilsi at funksjonsblanding med større andel næring/tjenesteyting bør vektlegges sterkere enn det planinitiativet legger opp til. Andelen næring vil blant annet være viktig for å skape aktivitet og byliv i planområdet til ulike tider av døgnet. Samtidig ligger planområdet i noe avstand til jernbanestasjonen og er slik ikke blant de områdene som er lettest tilgjengelig med kollektivtransport og best egent til kontor og annen arealintensiv næringsvirksomhet. Etter kommunedirektørens syn er det også viktig at omfanget av næring og tjenesteyting i planområdet ikke blir så stort at det vil bidra til å svekke sentrum.

Omfanget av de ulike arealformålene er etter kommunedirektørens syn et av de viktige spørsmålene i planarbeidet. Problemstillingen er imidlertid kompleks, og kommunedirektøren mener det ikke er hensiktsmessig å ta konkret stilling til dette spørsmålet nå. Temaet bør imidlertid vurderes grundig i det videre planarbeidet. I vurderingen bør det blant annet sees hen til erfaringer fra utbygde områder på Kaldnes.

### Arkitektur, landskap og kulturminner

Kanalbredden er et av de viktigste gjenværende transformasjonsområdene langs Tønsbergs havnefront og ligger eksponert til mot sjøen. Ny bebyggelse vil slik bli et viktig element i bybildet og

godt synlig fra blant annet Kanalbrua, gangbrua og Slottsfjellet. God stedstilpasning vil derfor være et viktig tema i planarbeidet.

Mot nord er det nylig vedtatt reguleringsplanen for Scanrope nord planID 20160136 og mot syd nylig vedtatt reguleringsplanen for Færderkvartalet planID 20150123. Kanalbredden utgjør slik den siste og største brikken i transformasjon av arealene mellom Kaldnes og Færder videregående skole. Utviklingen av planområdet bør slik sees i nær sammenheng med allerede utbygde og regulerte områder langs Kanalen og mot vest.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for Scanrope nord ble det lagt vekt på at ny bebyggelse skulle gis et annet arkitektonisk uttrykk enn bebyggelsen på Kaldnes. Det ble også lagt vekt på at ny bebyggelse skulle knyttes bedre til arealene mot sjøen. Det ble derfor valgt et formspråk som knyttes til tradisjonell bebyggelse langs kanalen og skaper dialog mellom gammelt og nytt.

Ny bebyggelse mot Kanalen vist i planinitiativet bygger etter kommunedirektørens syn på noen av de samme arkitektoniske løsningene som er lagt til grunn for Scanrope nord. I likhet med Scanrope nord er det hentet inspirasjon fra tradisjonell bryggearkitektur med saltak vinkelrett på kanalen der noen av byggene ligger vegg i vegg. Det er videre lagt vekt på tre som fasadematerial, tradisjonelle farger og klare geometriske former som deler opp bebyggelsen i tydelige volumer. Mange av de illustrerte byggene har imidlertid større dimensjoner enn regulert bebyggelse på Scanrope nord, herunder større bredde som vil gi et noe annet uttrykk. Kommunedirektøren mener likevel planinitiativet er et godt utgangspunkt for å skape en stedstilpasset arkitektur som skiller seg tydelig fra bebyggelsen på Kaldnes.

Planinitiativet går i liten grad inn på hvordan ny bebyggelse i det indre av planområdet, mot vest og sør er tenkt utformet. I illustrasjonsplanen (figur 2) er det antydning av ulike bygningstyper i ulike deler av planområdet og det er sagt at takform skal varieres. 3D illustrasjoner er imidlertid bare vist for arealene mot Kanalen. Kommunedirektøren mener generelt variasjon i bygningstyper er et godt grep i et så stort område. Bygningstypologi må imidlertid vurderes konkret i det videre planarbeidet med bakgrunn i gode analyser også for den delen av planområdet som ikke vender ut mot Kanalen.

Dagens kranbygg med tilhørende elementer foreslås bevart og tatt i bruk til allmenne formål. Kommunedirektøren er generelt positiv til dette og mener det vil bidra til å styrke stedets identitet og være et positivt bidrag i byutviklingen. Forslaget bidrar også til å synliggjøre Tønsbergs industrihistorie og gir slik planområdet tidsdybde. Gjenbruk av bygget er videre i tråd med kommunale målsetninger knyttet klima- og miljøvennlig vekst og utvikling. Arealbruk for bygget må vurderes i planarbeidet, men det ligger etter kommunedirektørens syn utenfor planarbeidet å vurdere konkret bruk.

Kommunedirektøren er ikke kjent med at det er knyttet vesentlig kulturminneverdier til bebyggelsen som foreslås revet. Temaet må imidlertid avklares i planarbeidet i samråd med fylkeskommunen som kulturminnemyndighet.

### Byggehøyder

I planinitiativet byggehøyden for ny bebyggelse variert mellom 3 og 7 etasjer. De største byggehøydene skal etter teksten i planinitiativet legges sentralt i området og trappes ned mot Kanalen og Solveien. I illustrasjonene i planinitiativet vises det imidlertid bebyggelse i opptil 6 - 7 etasjer også mot kanalen.

Kommunedirektøren mener det foreslåtte prinsipp om å legge den høyeste bebyggelsen sentralt i planområdet vil gi mange fordeler, herunder reduserte landskapsvirkninger, en mer menneskelig skala mot Kanalen og offentlige rom samt reduserte virkninger for naboer i vest.

I reguleringsarbeidet for Scanrope nord ble det lagt til grunn at ny bebyggelse mot Kanalen skal trappes ned fra Kaldnes og sydover mot Færder videregående skole og Kystkultursenteret.

Kommunedirektøren mener dette også bør vurderes lagt til grunn som hovedprinsipp for Kanalbredden, men at det bør være rom for variasjoner i byggehøyden også mot sjø. Den illustrerte bebyggelsen mot Kanalen med inntil 6 - 7 etasjer bryter med prinsippet om nedtrapping mot sør og er inntil ca. 6 m høyere enn høyeste bygg mot Kanalen på Scanrope nord.

Etter kommunedirektørens syn bør ny bebyggelse underorden seg landskapsrommet bebyggelsen inngår i. Dette tilsier blant annet at profilen for Teieskogen bør være godt synlig fra bysiden av Kanalen. Illustrasjonen i figur 3 viser at foreslåtte byggehøyder kan være i konflikt med dette. Byggehøyder må også vurderes opp mot blant annet solforhold i tilgrensende byrom og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren anser imidlertid at byggehøyder krever konkrete vurderinger som best gjøres i det videre planarbeidet og at det ikke er hensiktsmessig å ta stilling til dette nå.

### Rekreasjon, leke- og uteoppholdsareal samt barn og unge

Planområdet ligger etter kommunedirektørens syn gunstig til i forhold til overordnet grønnstruktur med nærhet til blant annet Teieskogen og arealene ved Teie hovedgård. Sammenhengende promenade langs Kanalen vil ytterligere forbedre forbindelsene for myke trafikanter og lette tilgang til dagens lekeplass sør for gangbroa på Kaldnes. Ut over dette ligger det ballbane ved Færder videregående skole sør for planområdet og lekeplass vest for Solveien. Det er også planlagt ny offentlig park nord for planområdet i vedtatt reguleringsplan for Scanrope nord.

Den skisserte utbyggingen vil utløse krav om betydelige arealer til uteopphold, lekeplasser og nærmiljøanlegg. Byplanen har klare føringer for størrelser og kvaliteter til slike areal. Disse er i hovedsak videreført i forslaget til revidert kommuneplanens arealdel. Grønnstruktur og byrom ut over dette er vurdert og foreslått i «Kanalene som byrom», men løsningene må avklares i planarbeidet.

### Barnehage- og skole

Vedtatt barnehage-skolestrukturplan 2023 – 2035 viser at det er tilfredsstillende kapasitet for både skole og barnehage for planområdet i dag. Kanalbredden bidrar sammen med boligreserver på Kaldnes og i sentrum til at det på sikt kan bli behov for tiltak både for barnehage og skole. Tiltak og vurderingene knyttet til dette går frem av barnehage-skolestrukturplanen.

Planområdet tilhører opptaksområdet for Træleborg barneskole og Byskogen ungdomsskole. Gangavstand til Træleborg barneskole er ca. 1,3 km og til Byskogen ungdomsskole ca. 2,9 km. Korteste skolevei til Træleborg barneskole går over Kanalbro, krysser Ringveien og kan slik gi utfordringer for de yngste elevene.

### Plantype

Det er ikke stilt krav om områderegulering for planområdet hverken i kommunedelplan for sentrum 2018 – 2030 eller forslag til revidert kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Foreslått plantype som er detaljregulering er slik i tråd med overordnede føringer.

Etter plan- og bygningslovens § 12—2 kan kommunen velge å kreve områderegulering også der det ikke er krav om slik plan i kommuneplan eller kommunedelplan. Dette kan være aktuelt der kommunen ser behov for områdevis avklaring av arealbruken.

Det er utarbeidet få områdeplaner i Tønsberg kommune. Et eksempel er imidlertid Kaldnes der det ble vedtatt områdeplan i 2001 (planID 65209). Detaljregulering og bebyggelsesplaner av de ulike utbygde delfeltene på Kaldnes og pågående regulering av felt H har grunnlag i områdeplanen.

Kanalbredden omfatter et stort areal og omfattende utbyggingspotensial. Det må derfor forventes at utbyggingen vil pågå over lang tid. I en slik situasjon kan områdeplan gi fordeler i form av blant annet økt fleksibilitet og avklaring av felles infrastruktur. Ulempene med områderegulering vil være knytte til økte ressursbruk til planlegging og at planleggingen vil ta lengre tid.

Kommunedelplan for bysentrum 2018 – 2030 er utarbeidet etter at områdeplan for Kaldnes ble vedtatt. Dette bidrar til at behovet for områderegulering er mindre for Kanalbredden enn tilfellet var i 2001 da områdeplan for Kaldnes ble vedtatt. Ut over dette er arealbruken som er vist i planinitiativet for Kanalbredden mindre kompleks enn tilfellet er for Kaldnesområdet. Behovet for å avklare overordnet og felles infrastruktur er også mindre omfattende når det gjelder Kanalbredden. Ut over dette er det gjort enkelte overordnede vurderinger i mulighetsstudien «Kanalen som byrom» som også bidrar til å redusere behovet for områdevis avklaring av planområdet noe.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren det ligger godt til rette for at nødvendige avklaringer av arealbruk i planområdet kan skje gjennom detaljregulering og at områderegulering ikke vil gi vesentlige fordeler.

## **Effekter for FNs bærekraftsmål**

### **Klima og miljø**

Planinitiativet tar sikte på å transformere et allerede utbygd område fra næring til kombinert formål. Dette bidrar til å redusere behovet nye utbyggingsareal og kan slik etter kommunedirektørens syn bidra til å redusere de negative effektene av nye arealer for bolig og næring for naturmangfoldet.

Planinitiativet legger opp til blokkbebyggelse med høy tetthet. Dette vil etter kommunedirektørens syn normalt gi redusert energiforbruk sammenlignet med bygningstypologier med lavere tetthet.

Planområdets ligger sentralt slik at innbyggerne i området vil kunne dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Dette vil normalt bidra til å redusere energibruk, miljøbelastninger og utslipp av klimagasser.

### **Økonomi**

Høy tetthet og sentral lokalisering gir etter kommunedirektørens syn fordeler for beboerne i form av reduserte utgifter til energi og transport. Sentral lokalisering og høy tetthet kan også bidra til effektive kommunale tjenester og slik økonomiske fordeler for kommunen.

Planinitiativet omfatter arealer for næring. Dette kan legge til rette for nye sentrumsnære arbeidsplasser.

### **Sosiale forhold**

Planinitiativet tar sikte på å etablere promenade langs Kanalen med torg og andre byrom. Dette kan etter kommunedirektørens syn være positivt for det sosiale miljøet da det gir økte muligheter for møter og fellesskap mellom mennesker. Å ta i bruk eksisterende kranbygg til allmenne formål slik det foreslås i planinitiativet kan bidra i samme retning.

## **Alternative løsninger**

Kommunedirektøren har i sine vurderinger pekt på kapasitetsutfordringer i trafikksystemet ved Kanalbroen og usikkerhet knyttet til både veiutbygging og andre boligprosjekter.

Kommunedirektøren har imidlertid ikke lagt avgjørende vekt på denne usikkerheten og har derfor ikke anbefalt utvalget å stoppe planinitiativet. Ved behandling av planinitiativ har utvalget stor planpolitisk frihet og kan velge å vektlegge andre forhold enn kommunedirektøren. Utvalget kan for

eksempel velge å stoppe planinitiativet med bakgrunn i usikkerheten knytte til trafikksituasjonen. Et vedtak i tråd med dette vil lyde:

*Planinitiativ for Kanalbreddene datert 16.01.2024 stoppes. Planarbeid for planområdet kan ikke starte opp før ny fastlandsforbindelse er sikret etablert, jf. Plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd.*

Dersom utvalget velger å ikke stoppe planinitiativet, kan det velge å gi ytterligere føringer for planarbeidet. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er hensiktsmessig å ta stilling til omfanget av de ulike arealformålene bolig/næring/tjenesteyting nå. Utvalget kan imidlertid vurdere dette annerledes og kan for eksempel anse at omfanget av næring/tjenesteyting bør vurderes økt. Et tillegg i vedtaket i tråd med dette kan lyde:

*Omfanget av formål næring/tjenesteyting skal vurderes vesentlig økt, og omfang av boligformål skal vurderes vesentlig redusert.*

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Den ønskede utbyggingen kan gi behov for oppgradering av kommunal infrastruktur. Dette kan gi behov for forhandling om utbyggingsavtale. Dette vil bli belyst når planforslaget er utarbeidet og kommer til politisk behandling.

#### **Konklusjon:**

Hovedgrepet og løsningene som foreslås i planinitiativet er etter kommunedirektørens syn godt begrunnet og et godt utgangspunkt for det videre planarbeidet. De skisserte løsningene vil kunne gi området en tydelig karakter, nye boliger med mange gode kvaliteter og promenade langs kanalen med attraktive byrom for allmenheten. Utbyggingen vil slik blant annet bidra til å styrke Tønsberg som by- og regionsenter.

Etter kommunedirektørens syn gir hverken overordnede planer, kommunale, regionale eller nasjonale hensyn eller konkrete forhold i eller utenfor planområdet grunnlag for å stoppe planinitiativet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planarbeidet ikke stoppes. Kommunedirektøren anbefaler ut over dette at virkningene for trafikksystemet utredes i det videre planarbeidet, herunder avviklingen i rundkjøringen ved Kanalbroa. Det anbefales også at det arbeides videre med utforming av promenade, byrom og funksjoner mot kanalen, herunder tiltak for å variere forløpet av promenaden.

#### **Videre behandling:**

Utvalget avgjør saken. Hvis utvalget stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp.

Behandling av planinitiativ er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men forslagsstiller kan kreve at planinitiativet legges frem for kommunestyret for endelig beslutning. Hvis utvalget ikke stopper planinitiativet, vil administrasjonen kalle forslagsstiller inn til oppstartsmøte.

Tønsberg kommune, 14.april 2024

Torunn Årset

kommunalsjef

Anne B Hekland  
virksomhetsleder