

Tønsberg kommune
Areal, bygg og landbruk
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg, 29. februar 2024

Att.: Dag Yttri

Vår ref.:
Dokumentref.: 26040brv02

DETALJREGULERING FOR KANALBREDDEN (SCANROPE) Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Spir Arkitekter AS er engasjert av Scanrope Eiendom AS, for å bistå med utarbeidelse av detaljregulering for Kanalbredden (Scanrope). Eiendommen har adresse Banebakken 38, 3115 Tønsberg (gbnr. 1003/12, 64, 288, 294 og 317).

Tønsberg reperbane ble grunnlagt 1796, og var Tønsbergs eldste eksisterende bedrift fram til den ble lagt ned i 2018 etter 222 års drift. Bedriften hadde på 1800 - tallet et stort marked som leverandør av tauverk til byens seilskipsflåte, og i første del av 1900 - tallet til hvalfangsten.

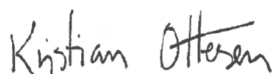
Scanrope Eiendom AS kjøpte i 2007 Scanrope – eiendommen, et selskap forvaltet og tilrettelagt av Industrifinans. I 2019 kjøpte OBOS 50 % av selskapet. I 2021 ble det gjennomført en arkitektkonkurranse (parallelloppdrag med fire arkitektkontorer). Forslaget fra Dyrvik arkitekter (nå Add arkitekter) ble valgt, og vil bli lagt til grunn for det videre planarbeidet.

Planområdet inngår i Byplanen (kommunedelplanen for sentrum) 2018 – 2030. På planen er planområdet avsatt til næringsvirksomhet (nåværende). I forslaget til ny kommuneplan (2023 – 2035), er Scanrope er vist med kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig).

I samsvar med ny kommuneplan ønskes planområdet regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med en høy andel bolig og med utadrettet virksomhet mot offentlige arealer. Foreslått planområde er på ca. 50 daa.

Vedlagt notat med opplysninger jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven jf. Pbl. § 12 - 8.

Med vennlig hilsen
Spir Arkitekter AS



Kristian Ottesen

950 44 063
kristian@spir.no

Kopi: Scanrope Eiendom AS

Vedlegg: Illustrasjonshefte "Kanalbredden", Add arkitekter/Atsite (27.02.24)

1 NØKKELINFORMASJON

1.1 Forslagsstiller

Scanrope Eiendom AS, Oscars gate 30, 0352 Oslo

Kontakt: Kristine Lileng Holene, e - post: kristine.lileng.holene@obos.no, mob.: 916 67 600

Scanrope eiendom AS eies av Scanrope Holding AS, som igjen eies av OBOS Nye Hjem AS (50 %) og Banebakken 38 AS (50 %).

1.2 Plankonsulent

Plankonsulent:

Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg

Kontakt: Kristian Ottesen, e - post: kristian@spir.no, mob.: 950 44 063

Arkitekt:

Add arkitekter AS, Grensen 3, 0159 Oslo

Kontakt: Maren Brandvold, e – post: mb@addarkitetker.no, mob.: 906 70 381

Landskapsarkitekt:

Atsite AS, Filipstadveien 5, 0250 Oslo

Kontakt: Anne Truelsen Schultz, e – post: anne@atsite.no, mob. 920 40 268

1.3 Plankompetanse

Spir arkitekter har god kjennskap til utarbeidelsen av planer langs Kanalforløpet, og har blant annet utarbeidet planene for Færderkvarartalet (2022), Scanrope nord (2021), Ollebukta 4 (2017), Vikingodden (2023) og Banebakken 35 (2016). På Kaldnes har Spir vært engasjert av Selvaag bolig gjennom flere år både med arkitekt- og reguleringsoppdrag.

Spir arkitekter AS er godkjent som ansvarlig søker i tiltaksklasse 3.

1.4 Grunneiere og rettighetshavere

Planforslaget omfatter Banebakken 38 (gbnr. 1003/12, 64, 288 og 294), som alle eies av Scanrope Eiendom AS:

Gbnr.:	Adresse:	Arealbruk	Areal (ca.):
1003/12	Ikke adresse	Gruset plass/adkomst i nord	0.850 m2
1003/64	Banebakken 38	Fabrikk/lagerhaller	30.000 m2
1003/288	Ikke adresse	Gruset plass/adkomst i nord	1.100 m2
1003/294	Ikke adresse	Gruset plass/rondell i nord	4.700 m2

I tillegg inngår gbnr. 1003/317 på 3.300 m2, som eies av Scanrope Tomt AS. Dette selskapet har samme eierskap som Scanrope Eiendom AS. Totalt areal ca. 39.950 m2.

Videre inngår del av tilgrensende veiareal langs Solveien/Kaldnesgaten (gbnr. 1003/242). Veiarealet eies av Vestfold og Telemark fylkeskommune. Deler av gbnr. 1003/12 strekker seg utenfor planens avgrensning i nord (arealet inngår i reguleringsplanen for Scanrope nord).

Videre inngår del av sjøarealet i Kanalen, og del av gbnr. 1003/310 Banebakken 36 (ca. 500 m2) ved adkomsten og Færder vgs. i sør. Bnr. 310 eies av Kanalen Eiendom II AS.

Eiendommen har adkomst fra nord, og regulert offentlig adkomstvei (inngår i reguleringsplanen for Scanrope nord). Adkomst fra syd (hovedadkomst) inngår i reguleringsplanen for Færderkvarartalet.

1.5 Parallell plan- og byggesaksbehandling:

Avklares i oppstartsmøte.

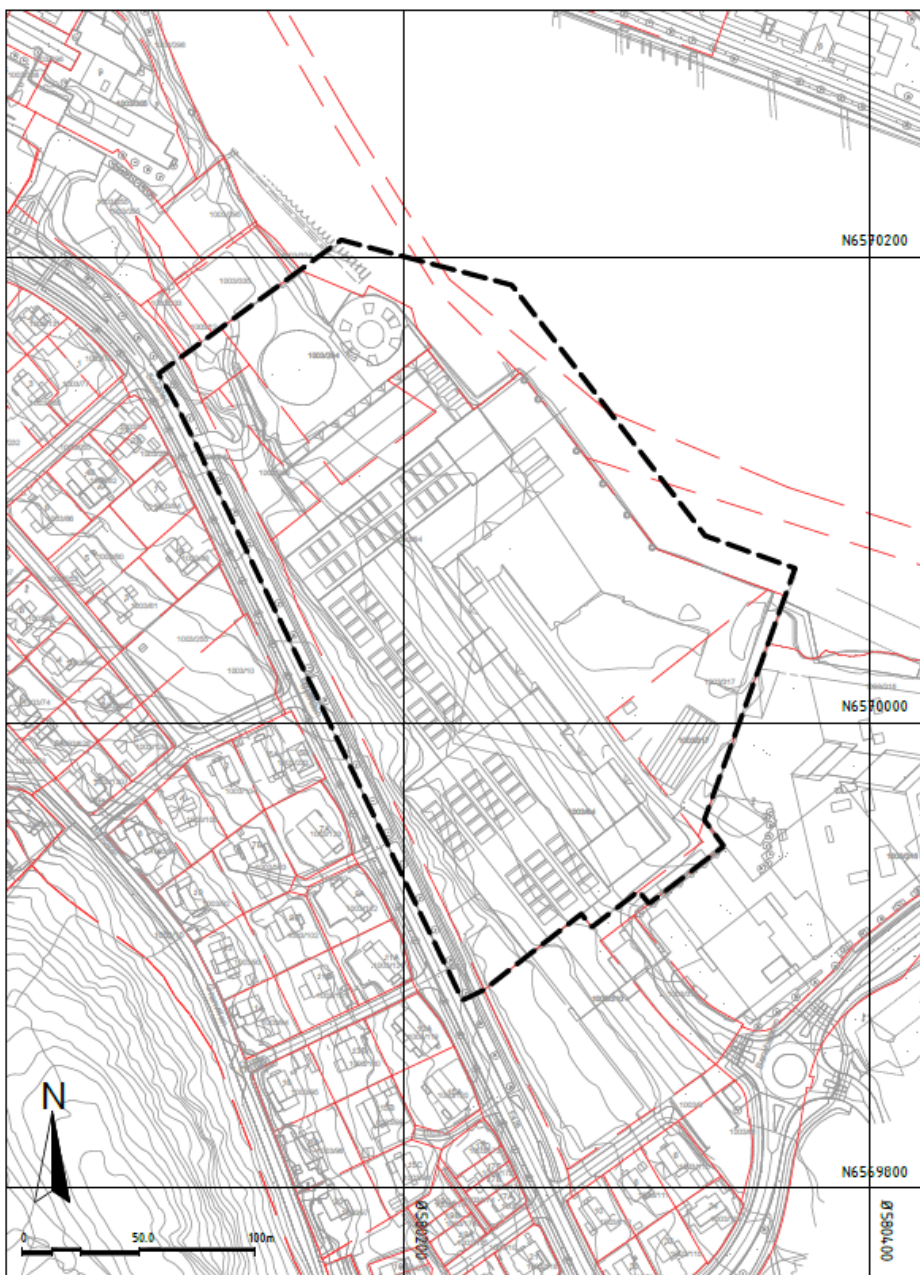
1.6 Formålet med planen

Jf. kommunens konsekvensvurdering bygger tiltaket opp om by- og senterstrukturen i den vedtatte arealstrategien. Dette begrunner kommunen med at tiltaket har stort potensiale for å styrke Tønsberg by som et attraktivt og urbant by- og regionsenter ved fortetting og transformasjon, og mer effektiv bruk av arealer innenfor etablert senterstruktur.

I samsvar med ny kommuneplan ønskes området regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med en høy andel bolig og med utadrettet virksomhet mot offentlige arealer. Bebyggelsen vist i vedlagte illustrasjoner har et areal på ca. 55.000 m² (BRA). I tillegg kommer kjeller og parkeringsareal under bakken. Det er lagt opp til ca. 500 boenheter.

1.7 Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist med sort stiplet strek på kartskissen under. Planområdet inkludert tilgrensende sjøareal og frem til senterlinje vei måler i underkant av 50 daa.



Forslag til avgrensning av planområdet.

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET

Planområdet ligger sentralt langs kanalen mellom Kaldnes og Færder videregående skole.

Tønsberg reperbane ble grunnlagt 1796, og var Tønsbergs eldste eksisterende bedrift fram til den ble lagt ned i 2018 etter 222 års drift. Bedriften hadde på 1800 - tallet et stort marked som leverandør av tauverk til byens seilskipsflåte, og i første del av 1900 - tallet til hvalfangsten.



Scanrope sett fra Vikingodden (Lindahlplan).

3 VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Kommunen har gjort en vurdering av mulige virkninger i sin konsekvensutredning av innspillene til kommuneplanen (H145 Banebakken).

Utdrag av kommunens vurdering for temaer med mulige negative konsekvenser:

Tema	Beskrivelse
Grunnforurensning	Tidligere industri – undersøkelser nødvendig.
Støy	Del av området i gul sone ut fra dagens trafikk. Kan økes som følge av mye utbygging. Støy fra båttrafikk er ikke registrert.
Kulturminner og kulturmiljø	Området grenser til automatisk fredet område. Ikke registrert vesentlig kulturminne på området, bortsett fra løsfunn og sefrakregistrert bygning, men sammenhengende industrihistorie fra slutten av 1700-tallet til 2018.
Sjø og vassdrag	Risiko for at innspillet gjør det vanskeligere å oppnå fastsatte miljømål i vannforskriften. Avbøtende tiltak i reguleringsplan vil kunne bidra til å unngå forringelse eller forbedre miljøtilstanden i sjø/vassdrag.
Skole kapasitet	Kapasitet ok per i dag, størrelsen på forslaget tilsier at kapasitetsutvidende tiltak må vurderes.
Barnehagekapasitet	Tiltak nødvendig.
Spillvann	Begrensa kapasitet. Pumpestasjoner må vurderes.
Vei	Økt trafikk mot rundkjøring i Kanalkrysset er på maks kapasitet. Ny fastlandsforbindelse eller andre biltrafikkreduserende tiltak vil løse dette.
Trafikksikkerhet	Tiltak for myke trafikanter må prioriteres i utforming av prosjekter.
Naturreisiko (flom/stormflo, flomveier, kvikkleire, ras/skred, faresone/aktsomhetssone (høyspent))	Det er påvist kvikkleire sør og vest for området. Området er innenfor aktsomhetsområde for flom og stormflo. Tiltak må utredes i en evt. planprosess.

4 PLANSTATUS

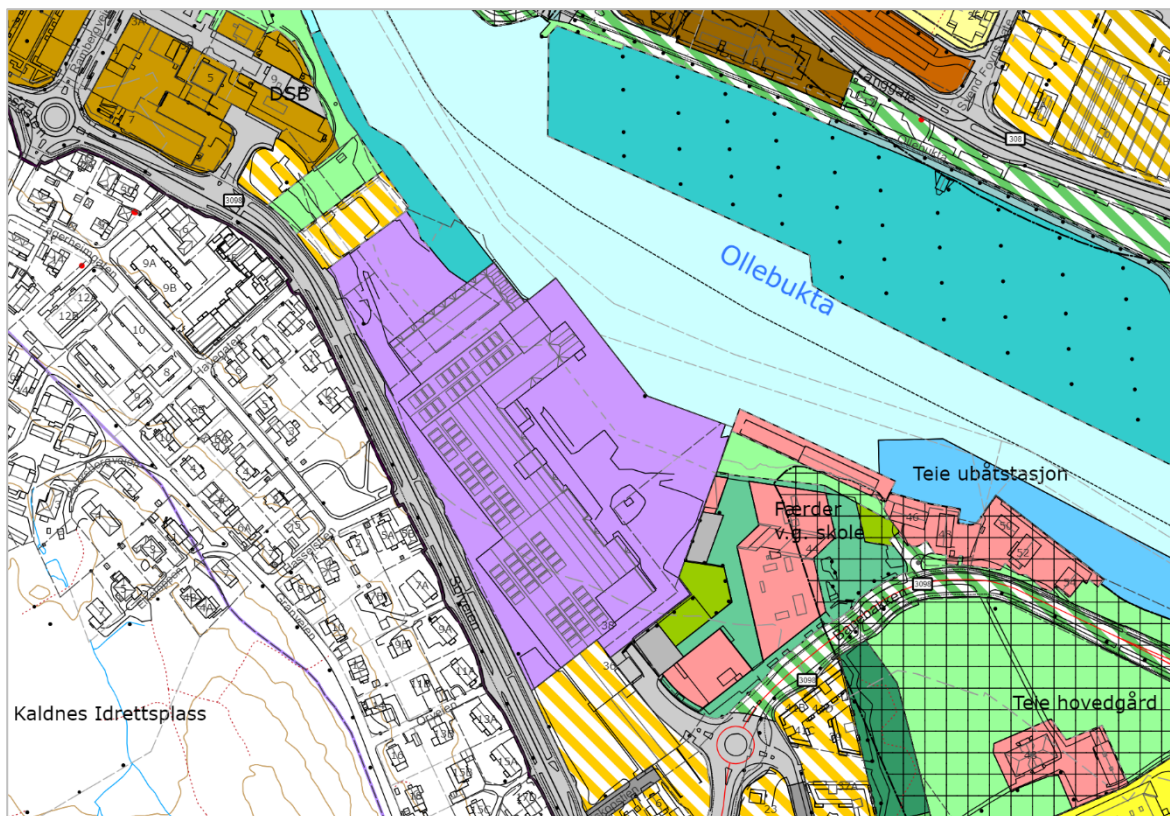
4.1 Regional plan

I den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) er følgende hovedgrep beskrevet:

Hovedvekten av all vekst i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Lokalisering av arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner skal fremme funksjonsblanding og bidra til utviklingen av kompakte og levende byer og tettsteder.

4.2 Kommuneplan

Planområdet inngår i Byplanen (kommunedelplanen for sentrum) 2018 – 2030. På planen er planområdet avsatt til næringsvirksomhet (nåværende).



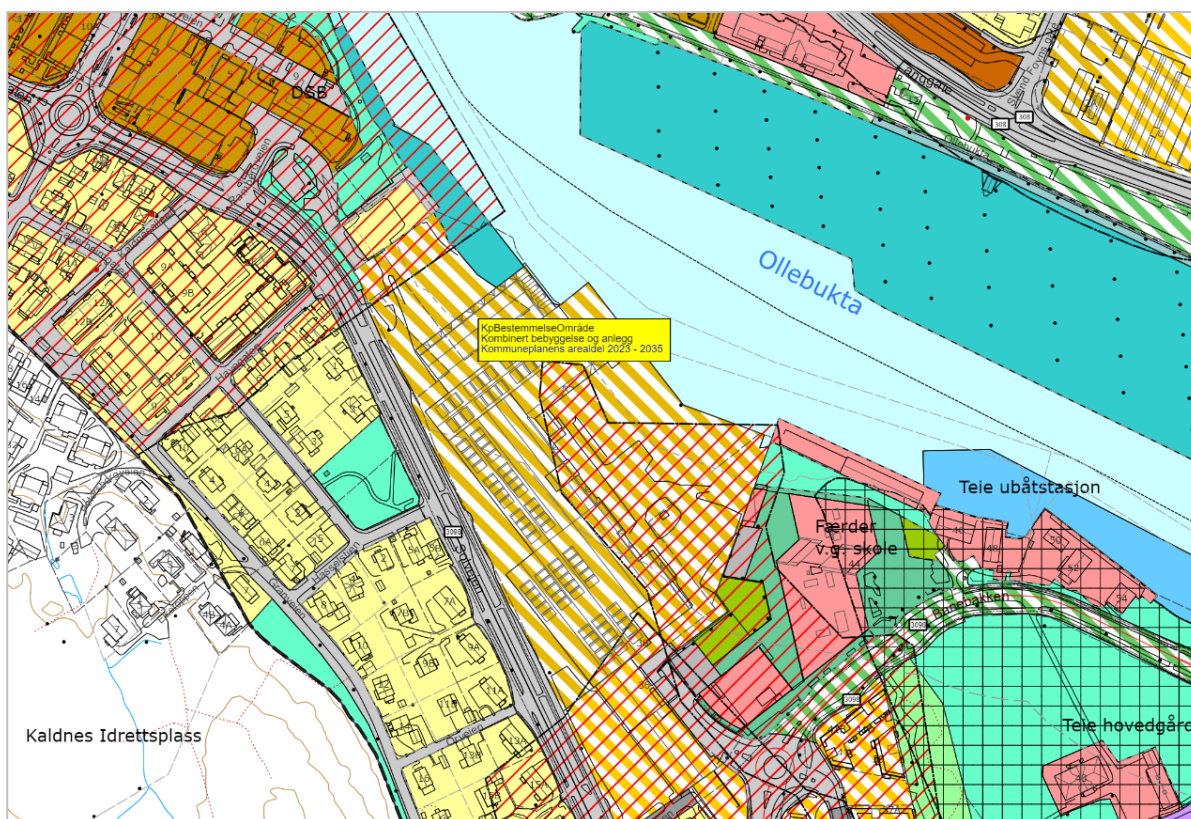
Utsnitt av Byplanen (hentet fra kommunens web – kart).

4.3 Forslag til ny kommuneplan (2023 – 2035)

Kommunestyret vedtok 14.06.23 å sende forslag til kommuneplanens arealdel på offentlig ettersyn. Scanrope er vist med kombinert bebyggelse og anleggsformål (framtidig). Dette er i samsvar med innspillet som ble sendt inn til rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Jf. opplysninger fra kommunen er det antatt at planen legges frem for behandling og vedtak i kommunestyret 3. april, med skrivefrist for administrasjonen 1. mars. Vedtak av planen forutsetter at det ikke blir vedtatt endringer som krever ny høring.

Jf. planbeskrivelsen er ett av hovedgrepene at den tidligere Scanrope – tomta i Banebakken (sammen med Kaldnes vest), åpnes for funksjonsblanding og byutvikling.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) (hentet fra kommunens web – kart).

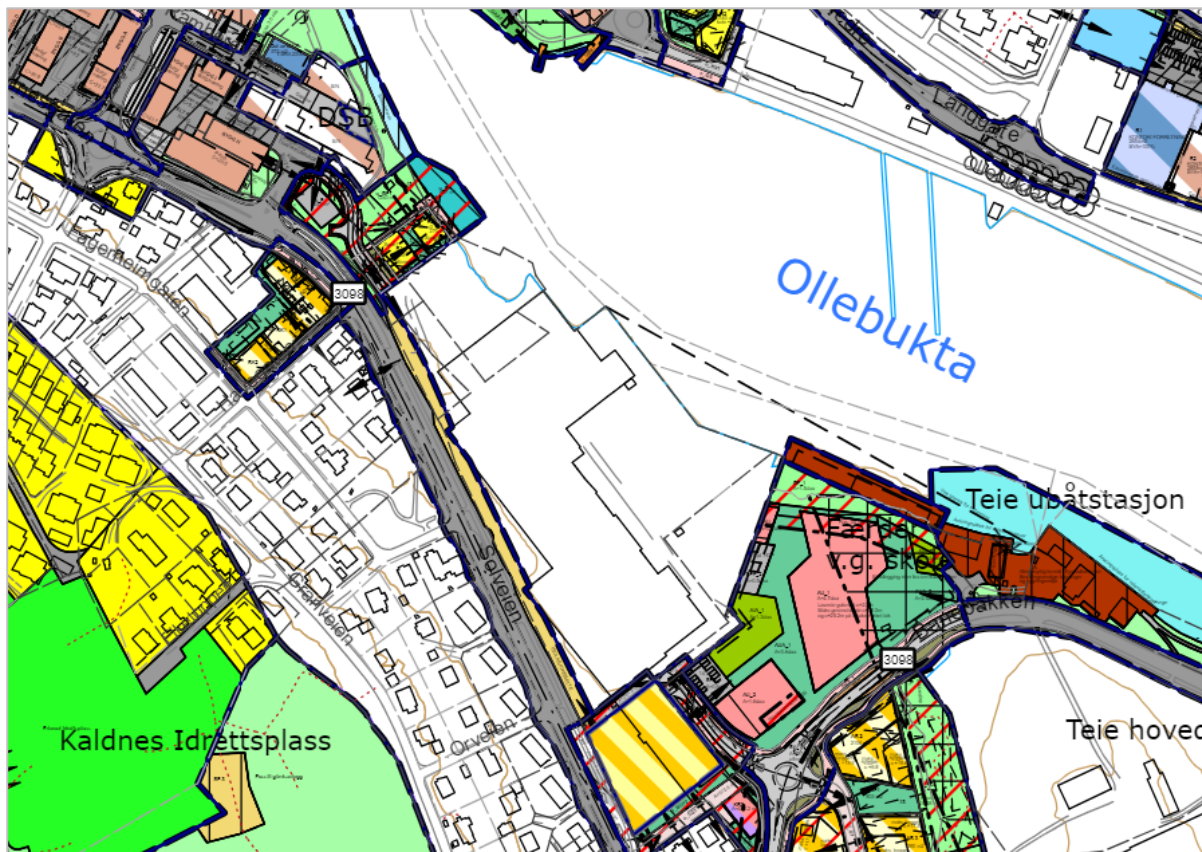
På plankartet er området merket med BNT, dvs. boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting (jf. § 49). På plankartet er det vist en byggegrense mot sjø.

Planområdet inngår i bestemmelsesområde #21 for Tønsberg by. Mindre del av området (nordre del) omfattes av hensynssone H310_164, som jf. § 68 omfatter ras- og skredfare (kvikkleire). Deler av området (søndre del) omfattes av hensynssone H320_379, som jf. § 69 omfatter flomfare.

4.4 Reguleringsplaner

Selve planområdet er uregulert, men grenser til flere reguleringsplaner:

- Nord: Scanrope nord. Plan ID 20160136. Vedtatt 08.09.21.
- Vest: G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten. Plan ID 65203. Vedtatt 07.12.94.
- Syd: Færderkvartalet. Plan ID 20150123. Vedtatt 15.06.22.
- Sydøst: Færder videregående skole II. PlanID 20100023. Vedtatt 15.03.11.
- Sydøst (mot sjøen): Færder videregående skole I. PlanID 65219. Vedtatt 20.06.07.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner (hentet fra kommunens web – kart).

4.5 Kanalen som byrom

Tønsberg kommune har gjennom prosjektet «Kanalen som byrom» et mål om å sikre at befolkningen får tilgang til et sammenhengende og sjønært rekreasjonsareal av god kvalitet langs begge sider av Kanalen. Det er utarbeidet en skissebok (del 2 Bjørbek og Lindheim), som inneholder anbefalinger og eksempler til hvordan områdene langs kanalen kan utvikles i fremtiden.

5 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

5.1 Kobling til kommunens arealstrategi

I samsvar med nytt forslag til kommuneplan ønskes planområdet regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med en høy andel bolig og med utadrettet virksomhet mot offentlige arealer. Tilrettelegging for bryggevandring (Kanalpromenade) er en sentral del av prosjektet.

I kommuneplanen til Tønsberg (2021 – 2033), er kommunens arealstrategi for hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles beskrevet. Det er satt fem mål for kommunens arealforvaltning:

1. Sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling.
2. Bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn.
3. Styrke Tønsberg som attraktivt og urbant by- og regionsenter.
4. Ivareta vår historie og kulturarv.
5. Samarbeid med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Foreslått hovedgrep for utviklingen av Scanrope tar tak i disse målene:

1 Sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling.

En klima- og miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor allerede bebygde områder. Arealkrevende industri planlegges erstattet av et byutviklingsprosjekt med høy andel boliger innenfor 10 minutters - byen.

Beliggenheten er gunstig med hensyn til mål om redusert transportbehov og økt grønn mobilitet, ved at innbyggerne i området kan dekke sitt daglige transportbehov uten bruk av privatbil. Fremtidsrettede deleløsninger og mobilitetspunkt vil være en naturlig del av utviklingen. OBOS har strenge interne miljøkrav med kraftig CO₂ - reduksjon i fremtidige bygg. For å oppnå disse målene vil optimalisering med tanke på klima og miljø jobbes med fra et tidlig tidspunkt. All eksisterende bygningsmasse er detaljert kartlagt med tanke på ombruk.

2 Bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn.

For trivsel og god helse har mennesker behov for nærområder tilrettelagt for bevegelse, møteplasser og opplevelser. Kanalpromenaden skal være universelt tilgjengelig og oppleves attraktiv å bruke som tur- og rekreasjonsområde. Den skal gis et innhold som stimulerer til variert aktivitet, og skaper en arena som fremmer møter på tvers av generasjoner året rundt.

Boligene planlegges for å kunne møte ulike behov og ivareta mangfoldet i befolkningen. Boliger og uterom utformes med universell tilgjengelighet, og det legges til rette for at flest mulig skal kunne bo i sin bolig livet ut. Det skal legges til rette for fellesløsninger som drivhus og nabolagsrom, som stimulerer til kontakt mellom mennesker på tvers av ulikheter og generasjoner, og som bidrar til å motvirke ensomhet. Det planlegges å benytte OBOS sine boligkjøpsmodeller som verktøy for å redusere terskelen for å komme inn på boligmarkedet. OBOS har sett at dette er tiltak som virker, og som ytterligere forsterker inkluderende og sosialt sammensatte bomiljøer.

3 Styrke Tønsberg som attraktivt og urbant by- og regionsenter.

Flere mennesker som bor i og bruker byen som sitt nærområde anses å være det sterkeste virkemiddelet for å oppnå en attraktiv og pulserende by. Et sentrumsnært boligprosjekt på Scanrope vil bidra til å sikre byliv og urbane kvaliteter i bysentrum.

Foreslått transformasjon muliggjør en kontinuerlig kanalpromenade, et sammenhengende offentlig tilgjengelig byrom rundt kanalen over de to kanalbroene. Et konsentrert sentrum med tilgjengelighet rundt kanalen vil bidra til å styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter.

4 Ivareta vår historie og kulturarv.

Scanrope skal utvikles med identitet og tilhørighet som bidrar til å skape gode opplevelser for innbyggere og besøkende. Tomtens historie som taufabrikk ønskes bevart og levendegjort gjennom bruk av industrielle elementer som kraner og fargerike tromler i ulik skala, som historiefortellende og identitetsskapende elementer. Hovedgaten gjennom prosjektet er planlagt i fotavtrykket av den opprinnelige reperbanen, som et subtilt minne om en langstrakt taufabrikk.

Deler av «Kranbygget» vurderes bevart og fylles med aktivitet av allmenn karakter. Prosjektet vil danne en ny fasade mot Ollebukta, og er vist med en bebyggelse som vender gavlen mot sjøen med en karakteristisk saltaksform, der høyden trappes ned mot kanalpromenaden. Uttrykket er inspirert av Tønsbergs eldre bebyggelse og kan videreføre Tønsbergs identitet og særpreg.

5 Samarbeid med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Utviklingsprosessen på eiendommen startet med å innhente informasjon og trekke inn kunnskap fra nærområdet og naboer gjennom en sosiokulturell stedsanalyse. Det er videre arbeidet med en åpen og inkluderende dialog med kommunen. En bred dialog og informasjonsdeling/ -innhenting er noe vi ønsker å videreføre og utvide i kommende planprosess, både med tanke på valg av arenaer for innspill og medvirkning, samt antall mottakere.

5.2 Hovedgrep

Bebyggelsen foreslås strukturert i oppløste kvartaler med tverrgående siktlinjer (allment tilgjengelige gangarealer). Grepet gir forbedret kontakt mot Kanalen fra Solveien og bakenforliggende bebyggelse, samtidig som kontakten mellom Kanalen og turområdene i Teieskogen styrkes. Kvartalsstrukturen gir gode by- og boløsninger med en innside av mer privat karakter for uteopphold og lek, og en utside som er mer allmenn der det skal føles naturlig for alle å bevege seg.

Biltrafikken til området ledes tidlig inn i parkeringsanlegg med hovedadkomst fra syd, og mulig sekundæradkomst fra nord. Parkering vil ikke ha fasader mot viktige offentlige områder.

En gjennomgående bilfri bygate fra syd til nord ligger i samme strekk som den gamle reperbanen, og underbygger på den måte en referanse til stedets historie. Det etableres langsgående bebyggelse mot Solveien for å danne godt støyskjermede gårdsrom.

Det er holdt et stort fokus på tomtens flerfoldige historie. Elementer fra industrihistorien bevares og kombineres med saltakshus. Historiske elementer bevares, og bebyggelsens skala tilpasses til omkringliggende bygningsstruktur. Eiendommens viktigste byrom legges mot Ollebukta/Kanalen, som en raus og allmenn tilgjengelig promenade.



*Illustrasjon av hovedgrep med tverrforbindelser og to langsgående ferdselsårer,
Add arkitekter/Atsite*

5.3 Kanalpromenaden

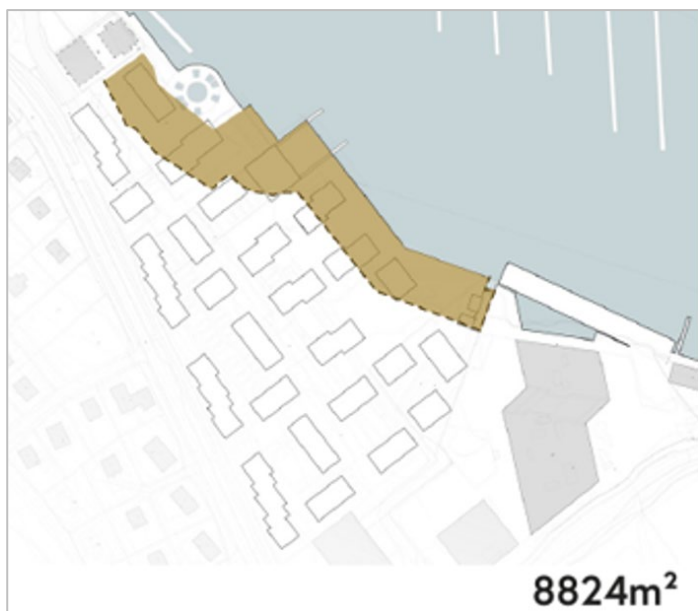
Etablering av en offentlig tilgjengelig promenade og byrom langs kanalen, er sentralt i utviklingen av eiendommen. Koblingen mot tiliggende eiendommer langs kanalen i syd og nord vil gi en gjennomgående turvei langs kanalen fra bro til bro. Det skal legges til rette for aktiviteter og målpunkter for byens befolkning for rekreasjon og møter, og promenaden skal utformes på en måte som gjør det tydelig at den er til for allmennheten.

Bebyggelsen planlegges med en variasjon i avstand til kanalen. Noen steder trekkes bebyggelsen nærmere kaien, andre steder trekkes den tilbake og skaper større rom. Bredden varierer fra ti til femti meter. Vekslingen i bredder underbygger den varierte opplevelsen langs vannkanten.

Mindre avstand mellom bebyggelse og vannkant skaper intime rom med nærkontakt til kanalen. Ved å trekke bebyggelsen tilbake andre steder, gir man plass til solfylte og vindbeskyttede torg og oppholdsrom. For å oppnå dette justeres byggegrense mot sjø i overordnet plan slik det åpnes for i Byplanens § 1.8.1. Det totale rekreasjonsarealet langs kanalen vil likevel bli opprettholdt.



Byggegrense langs sjø i Byplanen (videreført likt i nytt forslag til KPA).



Størrelse på areal utenfor byggegrense.



Planlagt bebyggelsesstruktur med allment tilgjengelig kanalpromenade med arealstørrelse.

Eksisterende Kranbygg med et allment program

For å øke brukervennligheten og attraktiviteten på kanalpromenaden, kan det være hensiktsmessig å trekke seg ut i kanalen på noen steder for å tilrettelegge for nærkontakt med vannet. Eventuelle arealer her er ikke tatt med i arealregnskapet over.

I byggene nærmest kanalen vil det i 1. etasje være et utadrettet program, som harmonerer godt med aktiviteten utenfor. I tillegg vil det i den videre prosessen bli jobbet med en videreutvikling av program og vegetasjon på promenaden. Dette er temaer som bl.a. egner seg godt å drive medvirkning omkring.



Bredder på planlagt kanalpromenade på eiendommen sett i kontekst med resten av Tønsbergs kanalfront. Add arkitekter/Atsite.



Illustrasjon av bryggevandring (Kanalpromenaden), Add arkitekter/Atsite.



Illustrasjon av tverrforbindelse, Add arkitekter/Atsite.

5.4 Stedsidentitet og historisk forankring

Det har vært et mål for arbeidet å utvikle en stedstilpasset arkitektur for Kanalbredden, som tar opp i seg særegne elementer både fra industribebyggelsen som står her i dag, og nabobebyggelsen i sør, som representerer eldre kulturhistorie.

Elementer fra dagens tomt, som tromler, bevares og benyttes som identitetsskapende elementer i uteområdene. Taugata ligger på fotavtrykket av den opprinnelige reperbanen, som et subtilt minne om en karakteristisk fabrikk.

Scanropebygget med de store kranene er et karakteristisk minne om stedets industrihistorie. Deler av bygningskroppen sammen med kranene vurderes bevart, og vil kunne huse aktiviteter som bidrar til ytterligere aktivisering av området og av kanalpromenaden.



Illustrasjon stedsidentitet og historisk forankring, Add arkitekter/Atsite.

Materialbruk

Materialpalletten er inspirert av Tønsbergs tradisjonelle trehusbebyggelse og industribebyggelse langs kanalen. Det er foreslått en varm fargepalett i hovedsakelig rødt, okergule nyanser og grønt. Illustrasjonene i vedlagte hefte viser en stor materialriksdom, med kombinasjon av for eksempel trekledning, tegl, skjermtegl og innslag av korrugerte stålplater.

5.5 Utbyggingsvolum, byggehøyder og arealer

I samsvar med ny kommuneplan ønskes planområdet regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med en høy andel bolig og med utadrettet virksomhet mot offentlige arealer. Anslag bruksareal (BRA) fordelt på formål:

Formål	Bruksareal (BRA)
Bolig	51.000 m ²
Næring/fellesarealer	4.000 m ²
Kjeller/parkering	15.000 m ²
Sum	70.000 m ²

Det er lagt til grunn at området vil kunne tilrettelegges for rundt 500 boenheter, og et bruksareal over bakken på ca. 55.000 m². Byggehøydene vil variere fra 3 til 7 etasjer, og med de laveste byggehøydene mot Solveien og Kanalen. Tomtestørrelsen utenom sjøarealene er på ca. 40 daa.



Snitt gjennom tverrforbindelse, Add arkitekter/Atsite.

6 TILTAKETS VIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Det er lagt stor vekt på å tilpasse foreslåtte tiltak til omgivelsene, både i nære skala, i den litt større skal og i forhold til fjernvirkninger. Tiltaket knytter området godt sammen med de nære omgivelsene, og det er etablert et landskapsrom som faller naturlig fra Solveien til Kanalen. Der Scanrope var en barriere som hindret bevegelser på vestsiden av Kanalen, knytter det foreslåtte tiltak de omkringliggende områder sammen både i nord-sør retning og øst-vest retning.



3D – illustrasjon sett fra Slottsfjellet, Add arkitekter/Atsite.

Det er lagt vekt på å utvikle kanalrommet og tilføre en arkitektur som i form og farger tilpasser seg opprinnelig bebyggelse og styrker promenaden, som et aktivt byrom på begge sider av kanalen. Forslaget begrenses i høyde og sikrer viktige siktakser mellom byens landemerker. Spesielt viktig har det vært å ivareta profilen til Teieskogen sett fra motsatt side av kanalen.



Illustrasjon sett fra Ollebukta, Add arkitekter/Atsite.



Fra Kanalbrua



Fra Gangbrua

Perspektiv hentet fra modell, Add arkitekter/Atsite.

7 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

I kommunens konsekvensutredning av nye byggeområder og endringer på plankartet er innspillet nærmere vurdert (Banebakken H145). Av oppsummeringen fremgår det at omdisponeringen åpner for omfangsrik utbygging i samsvar med kommunens arealstrategi, og at utbyggingen ikke får store negative miljø- og klimakonsekvenser. Fra anbefalingen:

"Omdisponering til kombinert byggeområde bolig/tjenesteyting anbefales. Grunnforurensning må avklares og dette vurderes som forholdsmessig for utbyggingen. Kapasitetsutfordringer for teknisk og sosial infrastruktur, funksjonsblanding næring/bolig og grønnstruktur/offentlige rekreasjonsområder innad i området og langs sjøen må sikres i videre planlegging."

I vurderingen settes det et spesielt fokus på følgende utredningstemaer:

- Grunnforurensning.
- Skole og barnehagekapasitet.
- Vei/trafikk.
- Flom/stormflo.
- Kvikkleire/ras/skred.

Risiko og sårbarhet

Jf. Pbl § 4 - 3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det vil bli utarbeidet ROS - analyse basert på veiledningsmaterieil, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekklister.

8 PLANPROSESS

8.1 Kommuneplanrevisjonen

Jf. opplysninger fra kommunen er det antatt at kommuneplanen legges frem for behandling og vedtak i kommunestyret 3. april, med skrivefrist for administrasjonen 1. mars.

8.2 Varsling av planoppstart

Planarbeidet varsles jf. Pbl. § 12–14 tredje ledd med brev til naboer mv. samt regional/statlig myndighet. Frist for uttalelser vil være 4 uker.

8.3 Medvirkning

Den tidlige utviklingsprosessen på eiendommen startet med å innhente informasjon og trekke inn kunnskap fra nærområdet og naboer gjennom en sosiokulturell stedsanalyse. Det er videre arbeidet med en åpen og inkluderende dialog med kommunen. Dette er noe vi ønsker å videreføre og utvide både med tanke på valg av arenaer for innspill og medvirkning, samt antall mottakere.

OBOS har god erfaring med, og kompetanse på, gjennomføring av medvirkningsprosesser. Det vil bli benyttet erfaringer fra gjennomførte pågående prosesser, som for eksempel midlertidighet og medvirkning på Fornebu, og testarenaen OBOS Living Lab.

En utbygging på Scanrope vil skje trinnvis og over tid. Det vil bli arbeidet for at eiendommen kan tas i bruk før endelig ferdigstillelse. Dette kan for eksempel være pop – up aktiviteter og etablering av en midlertidig kanalpromenade, slik at området gjøres tilgjengelig for allmennheten før ferdigstillelse av byggeprosjektet.

8.4 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Det vises til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.17.

Jf. § 6b) skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes. Vedlegg I nr. 24 omfatter næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m². Disse formålene utgjør en mindre del av planen, og reguleringsplanen fanges ikke opp av vedlegg I nr. 24.

Vedlegg I nr. 25 omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Planområdet inngår i Byplanen (kommunedelplanen for sentrum) 2018 – 2030, og er der avsatt til næringsvirksomhet (nåværende).

Utvikling til boligformål på Scanropetomta er i tråd med overordnede planer og utviklingsstrategi for Tønsberg. Det er antatt at ny kommuneplanen vil være vedtatt tidlig i reguleringsprosessen, og ønsket utnyttelse vil da være i tråd med den nye kommuneplanen. Det legges derfor til grunn at planforslaget ikke fanges opp av vedlegg I nr. 25.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding, hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10.

Vedlegg II omfatter blant annet (10b) utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder (inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg), og (10j) næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål (eventuelt også lystbåthavner jf. 12b).

Jf. § 10 1. ledd skal det i vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, ses til egenskaper ved planen eller tiltaket. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene er relevante kriterier.

I kommunens konsekvensutredning (kommuneplanrevisjonen) er det i vurderingen satt spesielt fokus på temaene grunnforurensning, skole og barnehagekapasitet, vei/trafikk, flom/stormflo og kvikkleire/ras/skred.

Det legges til grunn av planene fanges opp av vedlegg II, og at det stilles krav til konsekvensutredning, men da uten planprogram.