

FJORDGATEN 2 AS



Reguleringsplan for

FJORDGATEN 2

PLANBESKRIVELSE

PlanID: 3905 20230227

Prosjektnummer: 24140

Utgave: 02

SPIR

SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Spir arkitekter AS på vegne av Fjordgaten 2 AS.

I ny kommuneplan (2023 – 2035) og tilhørende arealstrategi, er Korten spesielt fremhevet som et fremtidig område for kontorarbeidsplasser. Planforslaget bygger opp under denne strategien, og målene om fortetting og transformasjon innenfor by- og tettstedsområdene. I første omgang foreslås den nordre delen av Fjordgaten 2 regulert til kombinert formål kontor, forretning og tjenesteyting, tilsvarende formålet på kommuneplanen.

Planinitiativet for oppstart av regulering ble behandlet av UPB den 28.04.23. Utvalget stilte seg positive til planoppstart for den nordre delen av eiendommen. På lengre sikt vil den søndre delen av eiendommen kunne utvikles med for eksempel en større andel boliger. Området har god tilknytning til boligområdet rundt Olav Trygvasonsgate, og friområdene langs Grevestien og Slottsfjellet. Det er kort avstand til sentrum via Nordbyen.

Den nordre delen av Fjordgaten 2 har god tilknytning til det eksisterende kontormiljøet på østsiden av Kjelleveien (Statens Park). I 1. etasje og mot gateplan kan det tilrettelegges for fellesfunksjoner, beverning og annen type utadrettet virksomhet i tillegg til forretning, som ytterligere vil kunne bidra til en god bydelsutvikling.

Planområdet er på ca. 14 daa. inkludert deler av tilgrensende gatenett. Planlagt bebyggelse har varierte byggehøyder fra 3 til 5 etasjer, og et areal på ca. 14.000 m² (BRA). I tillegg planlegges det en kjeller på ca. 6.000 m² (BRA), tilrettelagt for tekniske rom, boder, garderober, sykkelparkering og ca. 150 parkeringsplasser.

Planforslaget omfattes ikke av kravet om konsekvensutredning. I tråd med referatet fra oppstartsmøtet har det i planarbeidet vært et spesielt fokus på trafikksikkerhet i tilknytning til rundkjøringen i Kjelleveien, og bygningsvolum og høyder med tanke på fjernvirkning.

Spir arkitekter AS, Tønsberg 19. juni 2024

Utgave:	Dato:	Status:	Utarb.av:	Kontroll:
01	22.03.24	Planforslag til 1. gangsbehandling	KO	JG/SSM
02	19.06.24	Revidert planforslag	KO	JG/SSM

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3	Lokalisering.....	5
1.4	Eiendomsforhold	6
1.5	Utbyggingsavtale	6
1.6	Konsekvensutredning.....	6
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
2.1	Statlige planretningslinjer og regionale planer	7
2.2	Kommuneplanens arealdel	7
2.3	Kommunedelplaner	8
2.4	Reguleringsplaner	8
2.5	Pågående planarbeid	9
2.6	Temaplaner.....	9
3	PLANPROSESSEN	10
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte	10
3.2	Medvirkningsprosess	10
3.3	Forhåndsvarsel og uttalelser	10
4	STEDSANALYSE OG BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	13
4.1	Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning	13
4.2	Dagens bruk av området.....	13
4.3	Landskap og terreng	14
4.4	Naturverdier	14
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	15
4.6	Friluftsliv og rekreasjon.....	15
4.7	Barn og unges interesser	15
4.8	Trafikk og støy	15
4.9	Teknisk infrastruktur.....	15
4.10	Risiko og sårbarhet	16
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	17
5.1	Hovedgrep.....	17
5.2	Bebyggelse.....	18
5.3	Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser	18
5.4	Reguleringsformål	18
5.5	Kontor og forretning	19
5.6	Parkering	19
5.7	Trafikkløsning.....	19
5.8	Plan for teknisk infrastruktur	19
6	VURDERINGER OG KONSEKVENSER.....	20
6.1	Nasjonalt verdifulle kulturlandskap	20
6.2	Biologisk mangfold.....	21
6.3	Friluftsliv og rekreasjon.....	23
6.4	Barn og unge	24
6.5	Kulturminner	24
6.6	Forretning	24
6.7	Mobilitetsplan.....	28
6.8	Kommunalteknikk.....	29
6.8.1	Trafikk.....	29
6.8.2	Kommunalteknisk plan	31
6.8.3	Energi	32
6.9	Risiko og sårbarhet	33
6.9.1	Støy	33
6.9.2	Geoteknikk.....	33

6.9.3	Forurensning.....	34
6.9.4	Radon.....	34
6.9.5	ROS – analyse	34
7	OPPSUMMERING.....	35
7.1	Oppsummering av konsekvenser og avbøtende tiltak.....	35
7.2	Krav til nærmere undersøkelser.....	37
7.3	Anbefaling.....	37
8	DOKUMENTOVERSIKT.....	37

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av området til kombinert formål kontor, forretning og tjenesteyting, med hovedfokus på kontor i tråd med kommunens vedtatte arealstrategi.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Fjordgaten 2 AS, c/o Drive Eiendom AS, Åslyveien 21, 3170 Sem

Jan Tore Larsen, e-post: jan.tore@driveeiendom.no, mob.: 416 36 906

E-fakturaadresse: 981 535 219

Plankonsulent:

Spir Arkitekter AS, Tollbodgt. 22, 3111 Tønsberg

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

Medarbeider plan: Jonas Wøhni Grytnes, e - post: jonas@spir.no, mob. 902 77 026

Arkitekt: Ragnhild A. Jordtveit, e – post: ragnhild@spir.no, mob. 908 31 842

1.3 Lokalisering

Planområdet ligger på Korten. Planområdet er på ca. 14 daa., og omfatter Fjordgaten 2 (gbnr. 1012/115 m.fl.), og deler av tilgrensende veiareal i Fjordgaten og Kjelleveien.



Lokalisering av Fjordgaten 2 (kartgrunnlag Gule sider).

1.4 Eiendomsforhold

Byggeområdet eies/festes av Fjordgaten 2 AS. I tillegg inngår deler av tilgrensende gategrunn i Fjordgaten og Kjelleveien. Planområdet er på ca. 14 daa. Eiendommer innenfor planavgrensningen:

Gbnr.:	Adresse:	Eier/fester:	Ca. daa.:
1012/5 og 214/5	Kjelleveien	Vestfold og Telemark fylkeskommune	2,5
1012/6	Fjordgaten	Stamhuset Jarlsberg	1,5
1012/97	Del av Fjordgaten 3	Tønsberg kommune	0,2
1012/100	Adkomst til bensinstasjon m.m.	ST1 Norge AS	0,6
1012/115	Fjordgaten 2	Fjordgaten 2 AS	4,8
1012/116	Ikke adresse	Fjordgaten 2 AS	1,2
1012/134	Ikke adresse	Fjordgaten 2 AS	1,7
1012/144	Ikke adresse	Fjordgaten 2 AS	0,0
1012/145 (del av)	Ikke adresse	Fjordgaten 2 AS	2,0
Sum			14,4 daa.

1.5 Utbyggingsavtale

Det ble i forbindelse med varsel om igangsatt planarbeid også varslet igangsetting av arbeid med utbyggingsavtale. Utbyggingsavtale er ikke utarbeidet.

1.6 Konsekvensutredning

Jf. Forskrift om konsekvensutredninger (01.07.17), omfattes ikke planen av vedlegg I nr. 24 (bygg med større bruksareal enn 15.000 m²). Av departementets veileder (juni 2021) kap. 7.1.2 side 40 står det bla. følgende:

"Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m² mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget."

Slik det fremgår av denne planbeskrivelsen er det meste av arealet i kjeller tiltenkt parkering. Ut fra gjeldende plan ville den delen av planområdet som nå reguleres kunne vært bygd ut med et bruksareal på ca. 6000 m². Det antas at et eventuelt areal i kjeller da ville kunne kommet i tillegg.

Planen anses heller ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. vedlegg II og § 8 og 10. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning. Det er nærmere redegjort for spørsmålet om konsekvensutredning i planinitiativet (15.11.22). Jf. referat fra oppstartsmøtet skal spesielt trafikksikkerheten i krysset Fjordgaten – Kjelleveien, og bygningsvolum og høyder med tanke på fjernvirkning utredes.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Statlige planretningslinjer og regionale planer

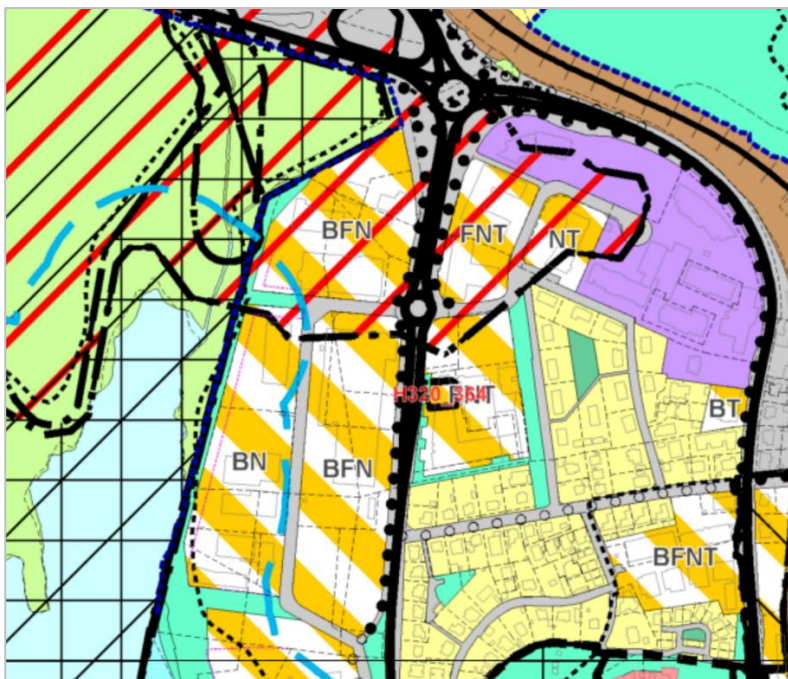
Noen aktuelle statlige planretningslinjer og regionale planer:

- FNs bærekraftsmål.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995).
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk i Vestfold (RPBA).

Jf. RPBA skal 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. Lokalisering av rene kontorarbeidsplasser skal skje innenfor by- og tettstedsområder.

2.2 Kommuneplanens arealdel

På kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) var planområdet avsatt til Kombinert bebyggelse og anlegg. I bestemmelsene var det blant annet forutsatt at nye kontorbedrifter som hovedprinsipp skal lokaliseres innenfor kommunedelplanen for Korten m.fl., og at ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk. I de utfyllende bestemmelsene var det vist til kommunedelplanen for Korten (se kapittel 2.3).



Utsnitt av plankartet for kommuneplanens arealdel (2023 – 2035).

På ny kommuneplanen (2023 – 2035) er Fjordgaten 2 avsatt til kombinert formål bolig, forretning og næring (BFN). Jf. de utfyllende bestemmelsene § 47.2 med tilhørende veiledning er Korten spesielt pekt på som et fremtidig område for kontorarbeidsplasser. Blå stiplet linje på utsnitt av plankartet viser 100 – meter strandsone, men denne sonen berører ikke Fjordgaten 2.

Jf. de utfyllende bestemmelsene § 45 tillates ikke handelsvirksomhet med et samlet areal over 3.000 m² (BRA), hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Nye forretningsetableringer utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre skal kun legge til rette for plasskrevende varer. Eventuelle konsekvenser av økt handel skal vurderes, og det er vist til regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Næringsbebyggelse er nærmere omtalt i de utfyllende bestemmelsene § 47.1. Bestemmelsene om utstillingslokaler og hentepunkter innenfor industri, verksted og lager er mindre relevant for planen.

2.3 Kommunedelplaner

På kommunedelplanen for Korten (2009) er området avsatt til kombinert formål bolig, forretning og kontor. I planen er det blant annet krav om en helhetlig plan for kvartalet, krav til innfartsparkering og rekkefølgebestemmelser knyttet til trafikkiltak i Kjelleveien.

Gul byggegrense mot vest på plankartet er satt 40 meter fra reservatgrensen. Jf. reguleringsbestemmelsene er det i en 20 meters byggesone (markert med rød skraver) på innsiden av byggegrensen, en maks. byggehøyde på kote 14 (3 etasjer). Videre heter det blant annet at bygningsfasader med speilvirkning mot reservatet skal unngås, og at varemottak o.l. må vende bort fra reservatet. Fjordgaten 2 ligger utenfor denne sonen.



Utsnitt av plankartet for kommunedelplanen for Korten.

I kommunedelplanen for ny fastlandsforbindelse (2018), har arealene på Korten vært båndlagt i påvente av regulering. Ny fastlandsforbindelse til Korten er ikke lenger aktuelt. 2028 er tidligst mulig trafikk på ny fastlandsforbindelse. Det vil da også kunne være mulig å stenge Nedre Langgate for gjennomgangstrafikk.

2.4 Reguleringsplaner

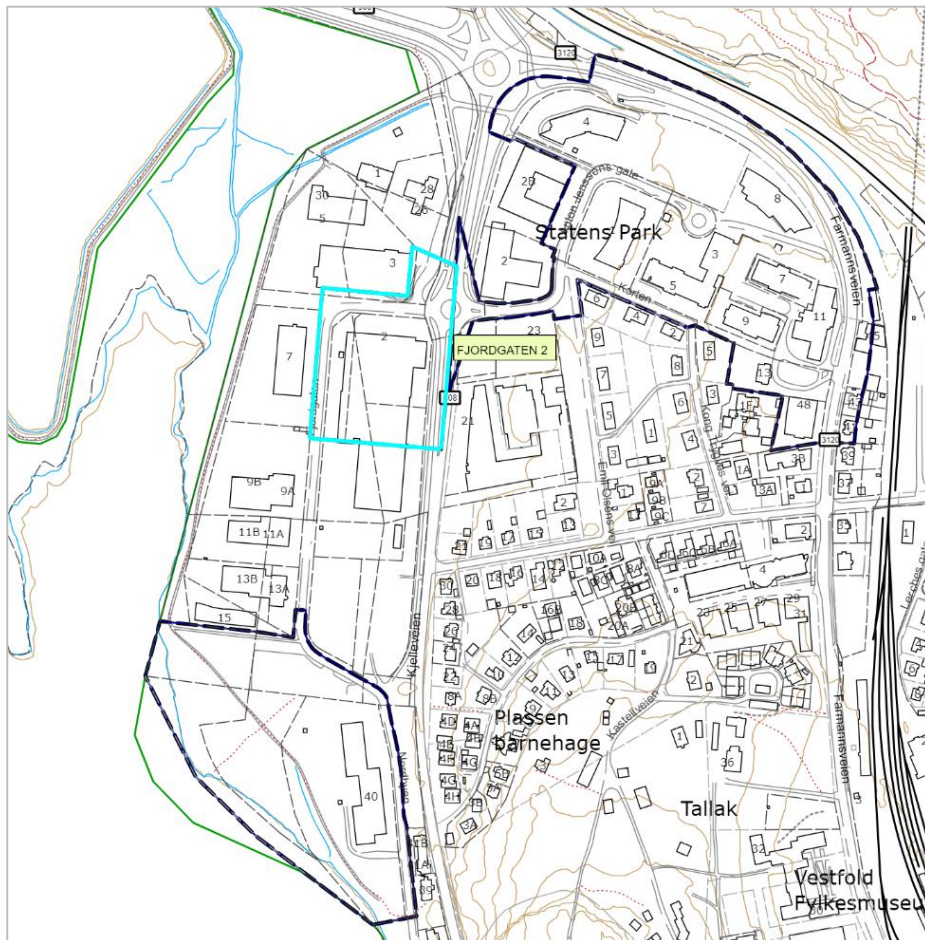
Planområdet omfattes av reguleringsplanen for Korten (1995). Området er regulert til kombinert formål industri og lager. Planen er ikke lenger relevant, og vil delvis bli erstattet av den nye reguleringsplan.

Nord og øst omfattes arealene av følgende tilgrensende reguleringsplaner:

- Kjelleveien 21. PlanID 3803 61250 (04.02.2009).
- Kjelleveien 23. PlanID 3803 20180169 (17.06.2020).
- Anton Jensens gate 2. PlanID 3803 20120071 (27.02.2015).
- Ringveien Nord. PlanID: 3803 61235 (06.02.2002).

2.5 Pågående planarbeid

Jf. kommunens web – kart ble oppstart av planarbeid for Statens Park varslet 08.10.19 (PlanID 20180165). Planavgrønsning for denne planen går inn til midtlinjen i Kjelleveien ved rundkjøringen. Planforslaget for del av Korten (gbnr. 1912/170 m.fl.) ble lagt frem for 1. gangsbehandling i UPB den 19.01.24 (sak 004/24).



Pågående reguleringsplaner, utsnitt av kommunens WEB – kart (pr. 21.12.23).

2.6 Temaplaner

Mobilitetsplanen for Tønsberg sentrum ble vedtatt 08.09.21. Hovedmålet i planen er at kollektivtransport, mikromobilitet/sykel og gange er transportmiddel på 60 % av reisene i Tønsberg sentrum i 2030. Korten ligger innenfor "Stor – Tønsberg", hvor det er foreslått overordnede tiltak for mobilitet.

Kommunens forslag til parkeringsstrategi (2024 – 2032) er lagt ut på høring (høringsfrist 07.02.24). Et av satsingsområdene i strategien, er å legge til rette for økning i parkeringskapasitet ved innfartsårene i randsonen av bysentrum. Strategien peker på flere områder hvor det er mulig å øke parkeringskapasiteten i randsonen, slik som stasjonsområdet, sykehusområdet, Stjerneplassen, Kaldnes og svømmehalltomten. Angående parkering er det i strategien vist til de utfyllende bestemmelsene i forslag til ny kommuneplan.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte ble sendt kommunen 15.11.22. Det ble bedt om regulering av den nordre delen av området til kombinert formål kontor, forretning og tjenesteyting, med hovedfokus på kontor i tråd med vedtatt arealstrategi. Kommunens administrasjon ga i brev datert 09.01.23 tilbakemelding om at de ikke ville anbefale oppstart av planarbeid med henvisning til bestemmelser i kommunedelplanen for Korten.

Forslagsstiller benyttet muligheten til å få behandlet planinitiativet jf. Pbl. § 12 – 8, 2. ledd i kommunestyret (delegert til UPB i Tønsberg). Planinitiativet ble behandlet av UPB den 28.04.23 (sak 72/23). Vedtaket ble som følger: *"Planinitiativet for Fjordgaten 2 stoppes ikke, jamfør plan og bygningsloven § 12 – 8, andre ledd. Kommunen innkaller til oppstartsmøte."*

Oppstartsmøtet ble avholdt 05.06.23. I referatet er det blant annet satt et spesielt fokus på trafiksikkerhet i tilknytning til rundkjøringen Kjelleveien/Fjordgaten, og bygningsvolum og høyder med tanke på fjernvirkning.

3.2 Medvirkningsprosess

Forslagsstiller har gjennomført møter med Vestfold Auto og Rose Eiendom. Deler av arealet til Vestfold Auto inngår i planområdet. Rose Eiendom har varslet oppstart av planarbeid for deler av Korten (lengre syd). Planen har rekkefølgebestemmelser knyttet til trafiksikkerhetstiltak i rundkjøringen i Kjelleveien.

Det ble avholdt et møte med Vestfold fylkeskommune (samferdsel) den 12.12.23. Temaet for møte var bla. trafiksikkerhetstiltak i krysset jf. trafikkrapporten fra Rambøll. Detaljplaner for tiltakene er oversendt for uttalelse (ikke besvart). Vestfold fylkeskommune (kulturarv) og Riksantikvaren har vært invitert til møte for nærmere vurdering av landskap og fjernvirkning mv. Denne invitasjonen er ikke besvart.

3.3 Forhåndsvarsel og uttalelser

Planarbeidet ble varslet i brev 25.08.23 og kunngjort i Tønsbergs blad 26.08.23. Frist for uttalelser var 22.09.23.

Det kom inn følgende uttalelser:

Offentlige myndigheter

Tønsberg kommune Kommunalteknikk	22.05.23
Norges vassdrags- og energidirektorat	30.08.23
Statens vegvesen	08.09.23
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	18.09.23
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	22.09.23

Interesseorganisasjoner/foreninger og andre instanser

Lede	28.08.23
------	----------

Grunneiere og andre rettighetshavere

Stamhuset Jarlsberg	25.09.23
---------------------	----------

Oppsummering og kommentarer til uttalelsene:

Offentlige myndigheter

- Tønsberg kommune Kommunalteknikk (22.05.23)

Det pekes på trafikkfarlige forhold i rundkjøring i Kjelleveien/Fjordgaten. Det bør sees på muligheten for å fjerne gangvei rundt Julabygget. Tilkoblinger for vann og spillvann skal vises i den kommunaltekniske planen. Overvann skal håndteres lokalt, og i størst mulig grad tilbakeføres til grunnen og til vegetasjonen nærmest mulig kilden.

Flomvei må beskrives samt vises på kart. Det må utarbeides en overvannsplan for planområdet samt hele nedslagsfeltet, som viser hvordan dette tenkes løst. Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan iht. Tønsberg kommunes veileder. Nedgravde løsninger for renovasjon må bestrebes der dette er mulig, alternativt felles løsning med store containere. Det må sikres tilstrekkelig plass/areal til renovasjonsløsningene.

Forslagsstillers kommentar: Tønsberg kommunes veileder er lagt til grunn for den kommunaltekniske planen. Planforslaget legger opp til trafikksikkerhetstiltak ved rundkjøringen. Det er lagt opp til en mest mulig åpen overvannshåndtering, og flomveier er vist i den kommunaltekniske planen. Renovasjon vil kunne etableres rett på sydsiden av den planlagte bebyggelsen, der hvor det også er forutsatt varelevering.

- Norges vassdrags- og energidirektorat (30.08.23)

I reguleringsplanen skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer ivaretas gjennom planløsning og virkemidler. Flomfare må avklares og tas hensyn til. Det vises til veileder for vurdering av flomfare i arealplansaker. Planen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser, og det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann, slik at det ikke blir negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer. Det anbefales at det brukes naturbaserte løsninger.

Planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire. I planarbeidet må det avklares om det er kvikkleire i området. Det må også vurderes om det kan finnes marin leire høyere opp i terrenget, slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra. Ved offentlig ettersyn skal reell fare for områdeskred være avklart.

Forslagsstillers kommentar: Løsning for håndtering av overvann er vist i den kommunaltekniske planen. Områdestabilitet er utredet og områdestabiliteten anses som tilfredsstillende.

- Statens vegvesen (08.09.23)

Det skal planlegges for redusert behov for transport, og gode løsninger for gående, syklende samt kollektivtrafikk. Det bør før utarbeidelse av reguleringsplan, eventuelt byggeplaner for delområder, gjennomføres en risikovurdering hvor spesielt trafikksikkerhetsmessige forhold og kapasitet vurderes.

Med tanke på beredskapshensyn er det viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet. Det er viktig at det legges til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger, håndtering av flom og overvannsproblematikk, samt at det gjøres nødvendige risikovurdering ved planlegging av infrastruktur.

Forslagsstillers kommentar: Trafikksikkerhetstiltak i rundkjøringen er utredet, og det er foreslått tiltak. Løsninger for håndtering av flom og overvann fremgår av den kommunaltekniske planen.

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (18.09.23)

Planforslaget må ivareta hensynet til naturreservatet når det gjelder avrenning/forurensning, støy, materialvalg på bygninger og byggehøyder. Byggehøyder er særlig viktig i «første reke» mot sjøen. Det forventes at det til offentlig ettersyn foreligger illustrasjoner som viser hvordan byggene vil se ut fra naturreservatet. Planområdet grenser til det registrerte verdifulle kulturlandskapet Jarlsberg-llene, og dette må hensyntas i planleggingen.

Grunnforurensning må bli tilfredsstillende ivarettatt i planarbeid og byggefase. Det er særlig viktig å unngå at forurenset grunn kan påvirke Byfjorden og llene naturreservat negativt. Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er også registrert stor sannsynlighet for marin leire i området. Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred.

Vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikt på at de skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det forutsettes at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) legges til grunn. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Svært viktige friluftsområdet og turruter langs vannet skal hensyntas. Det forventes at det i utforming av område og bygninger tas hensyn til alle brukergrupper.

Forslagsstillers kommentar: Hensynet til naturreservatet med landskapsvirkning og fasader mv. er utredet og hensyntatt i planforslaget. Forurensning og områdestabilitet er utredet. Det er stilt krav om tiltaksplan. Områdestabiliteten anses som tilfredsstillende. Håndtering av overvann er utredet og nødvendige krav til tiltak er innarbeidet i planen. Jf. ny kommuneplan ligger ikke planforslaget innenfor 100 – meter for strandsonen. Planforslaget berører ikke turstien (Grevestien) langs reservatet.

- Vestfold og Telemark Fylkeskommune (22.09.23)

Støtter intensjonen om å prioritere kontorer i denne planen. Minner om egne bestemmelser i kommunedelplanen med hensyn til handel (§ 2.2) og forbud mot kjøpesenter. Det bes om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.

Rundkjøringen på Fv. 308 Kjelleveien og Fjordgaten trenger optimalisering for å håndtere mer trafikk, og for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter. Nødvendige rekkfølgekrav må innarbeides i planen. Det bes om dialog om byggegrenser mot Fv. 308 Kjelleveien før offentlig ettersyn.

Planområdet ligger i siktlinjen mellom Slottsfjellet og kulturmiljøet Jarlsberg, slik at byggehøyder blir et vesentlig tema i saken. Den historiske sammenhengen mellom gamle Sem kongsgård og Slottsfjell må bevares. Det anses som svært relevant og viktig at alle konsekvenser som kan påvirke kulturmiljøet synliggjøres, og at konsekvensene av de nye bygningene blir tydelige.

Et planforslag som gir vesentlig endret landskapsvirkninger vil kunne være i strid med forbudet mot utilbørlig skjemming jf. Kulturminneloven § 3. Det oppfordres til å se på den samlede virkningen med kommende arbeider i Korten - området og i Statens park, og vurdere tålegrensen til landskapet Slottsfjellet - Jarlsberg. Det fremheves at det bør tas kontakt før offentlig ettersyn.

Kommentar: Planforslaget forholder seg til kommuneplanen, hvor området er spesielt pekt ut som satsingsområde for kontoretableringer. I planforslaget inngår også forretning, slik det er åpnet for på kommuneplanen. Trafikksikkerhet er utredet, og det er foreslått tiltak i krysset for bedret trafikksikkerheten. Området er ikke i bruk av barn og unge, og deres interesser er i hovedsak knyttet til trafikksikkerhet. Konsekvensene for kulturlandskapet av planene er utredet.

Det ble avholdt et møte med Vestfold fylkeskommune (samferdsel) den 12.12.23. Temaet for møte var bla. trafikksikkerhetstiltak i krysset jf. trafikkrapport fra Rambøll. I møte ble også byggegrenser mot Kjelleveien drøftet. Detaljplaner for tiltakene er oversendt Fylkeskommunen for uttalelse, men tilbakemelding er ikke mottatt.

I nevnte møte viste Fylkeskommunen til Interkommunal kommunedelplan for gange-, sykkel og kollektivtransport (september 2019). I rapporten er det anbefalt ombygging av eksisterende gang- og sykkelvei i Kjelleveien til sykkelvei med fortau og rabatt. Det er god plass til et slikt tiltak i avsatt grøntbelte/vegetasjon mellom dagens gang- og sykkelvei og byggegrensen. Vestfold fylkeskommune (kulturarv) og Riksantikvaren har vært invitert til møte for nærmere vurdering av landskap og fjernvirkning mv., men denne invitasjonen er ikke besvart.

Interesseorganisasjoner/foreninger og andre instanser

- Lede (28.08.23)

Det må tas høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere, og det må ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene. Nettselskapet har høyspentkabler i det aktuelle planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Det vises til areal- og avstandskrav.

Forslagsstillers kommentar: Eksisterende nettstasjon ligger delvis i konflikt med eksisterende bebyggelse. Plassering av nettstasjon avklares nærmere i forbindelse med offentlig ettersyn eventuelt rammesøknad.

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Stamhuset Jarlsberg (25.09.23)

Har ingen kommentarer på dette stadiet.

Kommentar: Til orientering.

4 STEDSANALYSE OG BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning

Planområdet ligger på Korten nord for Tønsberg sentrum. Planforslaget omfatter et første byggetrinn på den nordre delen av Fjordgaten 2. Planområdet er på ca. 14 daa. inkludert deler av tilgrensende gategrunn. Oversiktskart som viser lokalisering av området, er vist under kapittel 1.3.

4.2 Dagens bruk av området

På området er det i dag et eldre kontor- og lagerlokale hvor Adelsten i sin tid holdt til. Kontorlokalene leies i dag ut til blant annet Tryg forsikring og Sykehuset i Vestfold. Videre mot syd har Carlsen Fritzøe (Byggmakker) etablert seg med byggevarerhus, og lengst i syd er det en åpen gruset parkeringsplass.

Bebyggelsen henvender seg i hovedsak mot Fjordgaten hvor det er gang- og biladkomst. Fasaden ut mot Kjelleveien bærer preg av å være en bakside. Bebyggelsen varierer i høyde fra 1 til 2 etasjer, med typiske lukkede næringsfasader. Utearealene består i stor grad av asfalterte flater, men med et grøntbelte av gress og trær mot Kjelleveien og Fjordgaten.



Fjordgaten 2 ligger som del av et større område med kontor- og næringsbebyggelse mellom Frodeåsen og Slottsfjellet. Mot vest ligger Byfjorden og Ilene naturreservat, og mot øst kontorene i Statens park.



4.3 Landskap og terreng

Korten ligger mellom Middelalderbyen Tønsberg, hvor Slottsfjellet ligger nord i området (kulturmiljøer av nasjonal interesse), og området Jarlsberg – Ilene som er registrert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap.

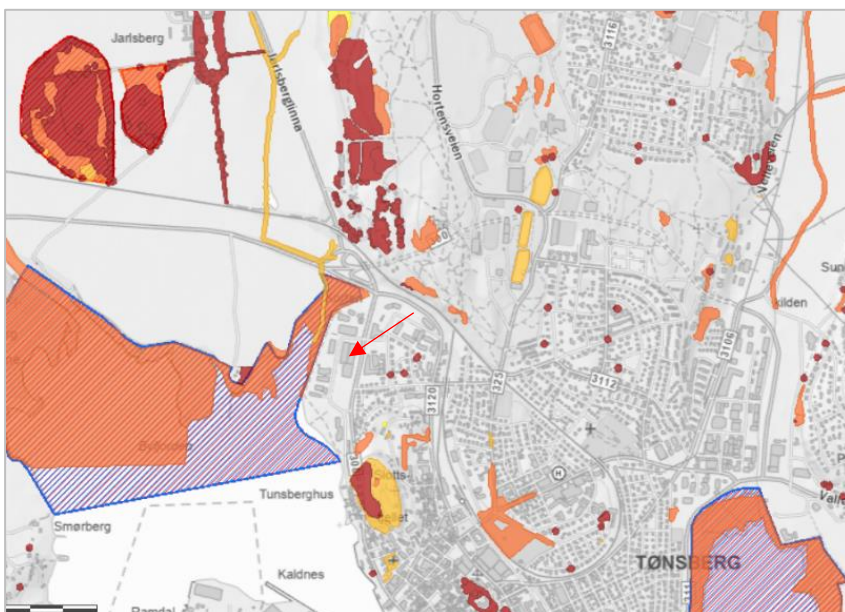


Utsnitt av temakart landskap og kulturminner (Miljødirektoratet – Naturbasen).

4.4 Naturverdier

Det er ikke spesielle naturverdier eller naturtyper innenfor selve planområdet. Mot tilgrensende veinett er det grøntbelter (gress) med allétrær. Vest for planområdet ligger Ilene naturreservat.

Jf. Naturbasen er Ilene naturreservat en våtmarkslokalitet av særlig betydning for fuglelivet, og spesielt for vannfugl på trekk. Strandenger som ennå beites er et særtrekk for dette området, som er et nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Området har internasjonal betydning som våtmarksområde og har Ramsar-status (1985).



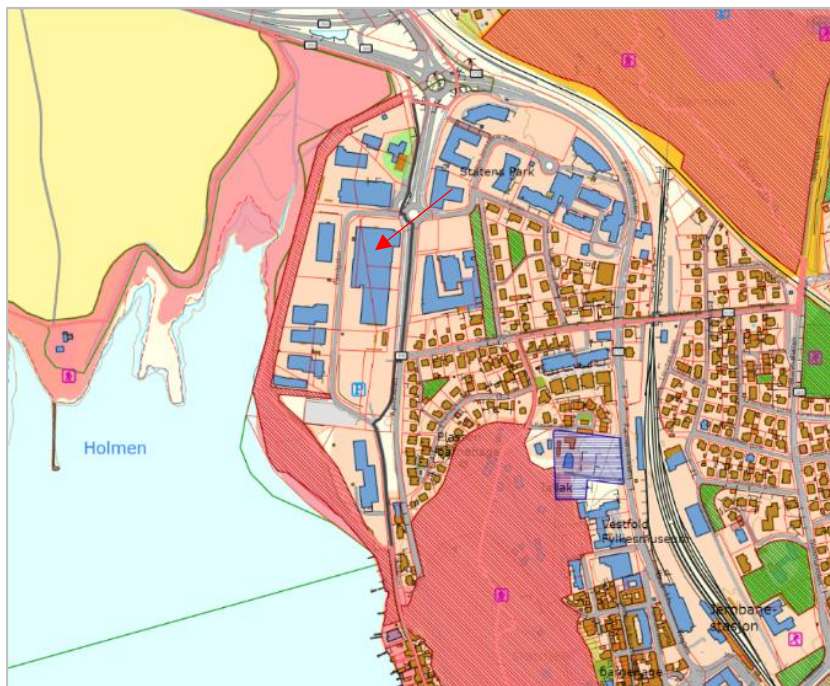
Kartutsnitt fra Naturbasen (naturvernområder, Ramsarområder og naturtyper).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner/kulturmiljøer innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Planområdet ligger mellom Middelalderbyen Tønsberg med Slottsfjellet nord i området (kulturmiljøer av nasjonal interesse jf. NB! – registeret), og Jarlsberg – Ilene (nasjonalt verdifullt kulturlandskap) jf. registreringer utført av Fylkesmannen i Vestfold (1993). Se kartutsnitt i kap. 4.3 (landskap og terreng).

4.6 Friluftsliv og rekreasjon

Det er ikke knyttet friluftsinnteresser til planområdet. Det er gang- og sykkelvei langs Kjelleveien, og litt lengre syd er det forbindelse på tvers av området mellom Olav Trygvasonsgate og Grevestien. Langs Ilene naturreservat går Grevestien, og det er kort avstand til både Slottsfjellet og Frodeåsen.



Utsnitt av kommunes web – kart og temaene fritid og friluftsliv.

4.7 Barn og unges interesser

Bortsett fra tilgrensende gang- og sykkelvei, blir ikke arealet innfor planområdet brukt av barn og unge i dag. Området er heller ikke egnet til slik bruk. Det nærmeste registrerte lekeområdet er Shellstasjonen (merket grønt på kartutsnitt over). Av registreringen som er knyttet til kommunens web – kart, fremgår det at området blir brukt som møteplass for eldre barn. Registreringen ble foretatt av elevene ved Kjelle ungdomsskole. Skolen ble lagt ned i 2006, og elvene overført til Kongseik ungdomsskole.

4.8 Trafikk og støy

Området ligger inntil en av hovedveiene til Tønsberg sentrum, hvor også mye av trafikken videre mot Nøtterøy og Tjøme passerer. Deler av planområdet omfattes av gul og rød støysone. På sikt vil trafikken forbi området kunne reduseres, som følge av ny Nøtterøyforbindelse og omlegging til kollektivtrase i Nedre Langgate.

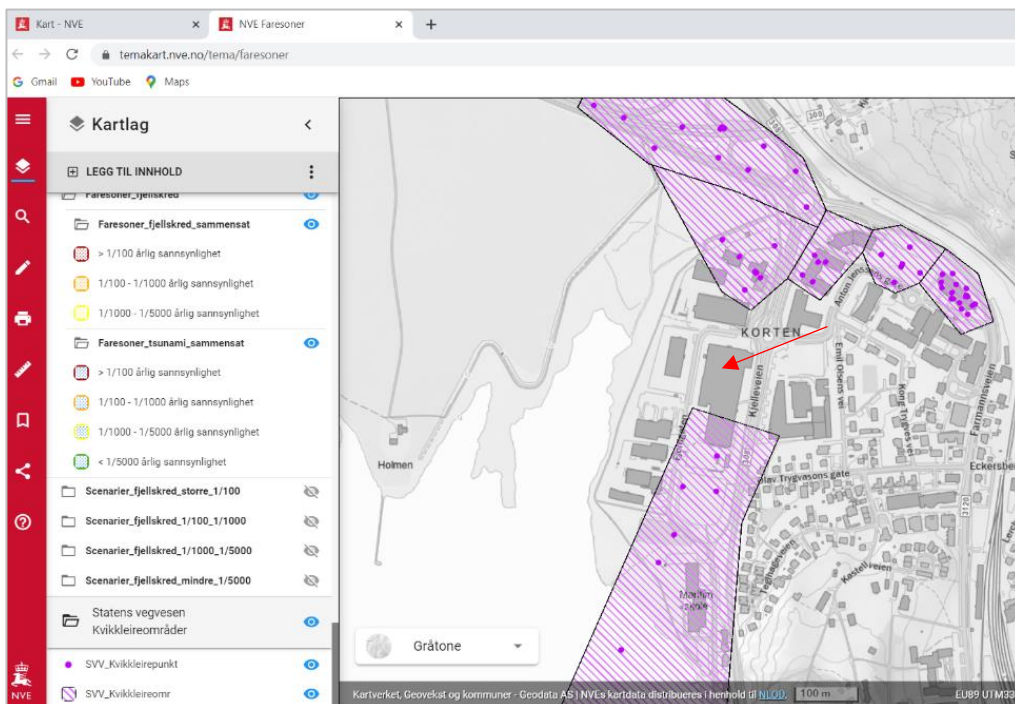
4.9 Teknisk infrastruktur

Fjordgaten er koblet til rundkjøringen i Kjelleveien. Langs Kjelleveien er det gang- og sykkelvei. Mellom Fjordgaten 2 og Fjordgaten er det grøntareal med allétrær. Trafikkarealene inn mot nabobebyggelsen på vestsiden av Fjordgaten er utflytende og med lite vegetasjon.

Kommunal vannledning i Kjelleveien har meget god kapasitet. Tønsberg kommune har uttalt at det ikke er kapasitetsutfordringer med offentlig spillvannsledning i Kjelleveien. Overvannsledning på vestsiden av Fjordgaten 2 fører vannet sydover i Fjordgaten, og videre vestover med utslipp til sjøen syd for Fjordgaten 15. Øst for planområdet er det en kommunal overvannsledning, som renner nordover frem til rundkjøringen i nordøst. Derfra ledes vannet videre vestover med utslipp til Ilene naturreservat og sjøen.

4.10 Risiko og sårbarhet

Jf. tidligere grunnundersøkelser på eiendommen (Multiconsult 2007), er det under et fast topplag registrert sensitiv og meget kompressibel leire over fjell. Det er registrert kvikkleire på store deler av området. Jf. kart over faresoner (NVE) er deler av Korten registrert som kvikkleireområde.



Utsnitt av temakart for kvikkleirepunkt/kvikkleireområder (NVE).

Faresone for flomfare ligger inntil den nordre delen av planområdet.



Utsnitt av kommunens temakart for faresoner, flomfare (H320).

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hovedgrep

Planforslaget omfatter kun den nordre delen av Fjordgaten 2, men planforslaget er tilpasset en mulig fremtidig utvikling av hele eiendommen. Foreslått bebyggelse sikter mot å imøtekomme overordnede planers krav til estetisk utforming med hovedgater, parker og offentlige plasser, variasjon i høyder og arkitektonisk uttrykk, offentlig tilgjengelighet, og et tett nett av forbindelser gjennom området.

I tillegg til kombinert formål kontor, forretning og tjenesteyting, vil det i 1. etasje og mot gateplan kunne etableres publikumsrettet virksomhet og fellesfunksjoner. Forslag til helhetlig grep viser mulighet for en større andel boliger mot syd. Byggene trappes ned mot sørvest, for å gi flest mulige god utsikt og gode dagslysforhold.



3D - illustrasjon av mulig fremtidig utbyggingsmønster (hele eiendommen).

Eksisterende bebyggelse i Fjordgaten 2 forutsettes revet, i første omgang kontorlokalene helt i nord og lager/produksjonslokalene. Bebyggelsen planlegges i varierende etasjehøyde mellom 3 og 5 etasjer.



3D – illustrasjon av foreslått bebyggelse sett høyt fra sørvest (regulering/byggetrinn 1).

5.2 Bebyggelse

Foreslått bebyggelse er tilpasset området og omgivelsene i form av skala og materialbruk. Materialpaletten er inspirert av byggene i området, og med varige og robuste materialer. For å bryte ned høyder og volum, er bebyggelsen delt opp i mindre og sammensatte bygningskropper. Dette gir en mer menneskelig skala og er et tiltak for å fremme god byutvikling, slik at det blir hyggeligere å oppholde seg og ferdes i området.

Felles- og utadrettede funksjoner i tillegg til forretning i 1. etasje gir åpne, aktive og inviterende fasader. Ved å dele opp de fasadene med varierte materialer, sprang og arkitektonisk uttrykk, blir gateløpene mer attraktive for de som ferdes her. Bebyggelsen er trukket tilbake fra veien mot nord. Dette for å gi bedre plass ved adkomsten til området, og for å kunne få til gode, grønne uteoppholdsarealer rundt inngangssonene og langs Fjordgaten.



3D – illustrasjon av planlagt bebyggelse sett fra nordøst.

5.3 Utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser

Illustrert bebyggelse har et bruksareal på ca. 14.000 m² (BRA). Av dette utgjør 1. etasje ca. 3.500 m². I tillegg omfatter planforslaget en kjeller på ca. 6.000 m² (BRA). I kjelleren vil det kunne være plass til ca. 150 p – plasser i tillegg til sykkelparkering, teknisk rom og garderober mv. Utvendig viser illustrasjonsplanen ca. 30 p – plasser.

Høyden på bebyggelsen varierer fra 3 til 5 etasjer. Kotehøyder (16,5, 20,5 og 25) er påført plankartet. Byggegrensen mot Kjelleveien er lagt 25 meter fra senterlinje, og 15 meter fra senterlinje av Fjordgaten.

5.4 Reguleringsformål

Innenfor planområdet på ca. 14 daa. er arealene fordelt på følgende formål:

Formål		Ca. areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse- og anleggeformål - Forretning/Kontor/tjenesteyting (FKT)	7.300 m ²
Samferdsel og teknisk	Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelvei mv.	5.600 m ²
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm (VS1 – VS5)	1.500 m ²
Sum		14.400 m ²

5.5 Kontor og forretning

Planforslaget følger opp den nye kommuneplanen (2023 – 2035), hvor Korten er spesielt fremhevet som fremtidig område for kontorarbeidsplasser. Det er planlagt ca. 9.000 m² kontorareal, som gir mulighet for ca. 400 kontorarbeidsplasser. I 1. og deler av 2. etasje er det aktuelt med forretning. Det er planlagt et forretningsareal på inntil 4.500 m², inkludert salgsflate, lager og spiserom/kantine mv. Til kontorarealet hører ca. 500 m² i 1. etasje som vil bli benyttet til lobby/vestibyle.

5.6 Parkering

I kommuneplanen (2023 – 2035) er det i utfyllende bestemmelser § 33 og 34 satt følgende krav til parkering:

Formål	Grunnlag	Bil	Sykkel
Arbeidsbygninger	Pr. 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1
Publikumsbygninger	Pr. 100 m ² BRA	Min. 1,5	Min. 1,5

Jf. bestemmelsene inngår kontor i arbeidsbygninger, og forretninger i publikumsbygninger. Kravene kan reduseres hvis tiltaket medfører lite personbiltrafikk, eller tilrettelegger for særlig bruk av gange, sykkel eller kollektiv. Det er videre stilt krav om at minst 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for gjester/besøkende, og minst 5 % av plassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.

Gitt at hele bygningsmassen benyttes til kontor (14.000 m² BRA), gir det ett p – krav på minimum 140 p – plasser. Hvis deler av arealet benyttes til forretning (4.500 m²) øker kravet til minimum ca. 160 p – plasser. Tilgjengelige antall p – plasser innenfor planområdet er ca. 180, fordelt på 150 p – plasser i kjeller og 30 p – plasser utvendig. Bestemmelsene fra den nye kommuneplanen er tatt inn i reguleringsbestemmelsene, men det er satt en begrensning på 30 p – plasser for forretningsarealet.

5.7 Trafikkløsning

Jf. referat fra oppstartsmøte har kommunen hatt møte med VTFK, og fått avklart at det ikke er aktuelt å endre rundkjøringen i Kjelleveien, hverken i størrelse eller ved omlegging til lyskryss. Det er foreslått 2 adkomster til Fjordgaten 2. Den første er lagt på nordsiden av den planlagte bebyggelsen, og går inn til en p – plass for besøkende. Den neste adkomsten er lagt mot vest, og gir adkomst til p – kjeller og varelevering/renovasjon. Denne adkomsten vil også kunne bli fellesadkomst til p – kjeller for neste byggetrinn mot sør.

Gang- og sykkelveien langs Kjelleveien videreføres som i dag, men det gjennomføres tiltak i armen inn til Fjordgaten slik at trafikksikkerheten blir bedre. Tiltakene omfatter etablering av trafikkøy i Fjordgaten, og tilbaketrekking av gangfeltet ca. 5 meter fra ytterkant rundkjøring. Veibanen i Fjordgaten er utflytende og ikke tilrettelagt for gående. Denne situasjonen bedres ved at det foreslås etablering av fortau langs Fjordgaten 2.

Det er bussholdeplasser i Farmannsveien ca. 300 meter nord for planområdet. Alle bussrutene fra Tønsberg som skal vestover passerer dette punktet. 300 – 500 meter anses som akseptabel gangavstand til holdeplass. Til jernbanestasjonen og bussterminalen i Farmandstredet er det ca. 1 km. Ref. Miljøverndepartementets veileder (T – 1365), er akseptabel gangavstand til bane mellom 500 og 1000 meter.

Adkomst til varelevering og avfallshåndtering, er tenkt løst i forbindelse med innkjøring til rampe for p – kjeller. Illustrasjonsplanen viser snumulighet for lastebil inne på området.

5.8 Plan for teknisk infrastruktur

Løsninger og tilknytning for vannforsyning, spillvann og overvann er vist i den kommunaltekniske planen.

6 VURDERINGER OG KONSEKVENSER

6.1 Nasjonalt verdifulle kulturlandskap

Bakgrunn

I uttalelsen fra Fylkeskommunen (22.09.23) står det at planområdet ligger sentralt i siktlinjen mellom Slottsfjellet og kulturmiljøet Jarlsberg hovedgård, og at den historiske sammenhengen mellom gamle Sem kongsgård (ved Jarlsberg) og landskapsmerket Slottsfjell må bevares. Det påpekes at et planforslag som gir vesentlig endrede landskapsvirkninger, vil kunne være i strid med forbudet mot utilbørlig skjemming jf. Kulturminneloven § 3.



Utsnitt av temakart landskap og kulturminner (Miljødirektoratet – Naturbasen).

Temakartet over viser avgrensningen av middelalderbyen Tønsberg med Slottsfjellet (kulturmiljøer av nasjonal interesse), og området Jarlsberg – Ilene (nasjonalt verdifullt kulturlandskap).

Vurdering

Det er utarbeidet et sett med illustrasjoner, som viser konsekvenser for fjernvirkninger og siktlinjer.

Fjordgaten 2 ligger i akse mellom Slottsfjellet og Jarlsberg. Plataet rundt Slottsfjelltårnet ligger på ca. kote 60, og Jarlsberg Hovedgård på ca. kote 20. Slik det fremgår av fotomontasjen, vil den nye bebyggelsen ikke komme i konflikt med denne siktlinjen.



Illustrasjon (fotomontasje) som viser fjernvirkning fra Slottsfjellet sett mot Jarlsberg.

Planområdet ligger med god avstand til Slottsfjellet, tilbaketrukket fra Ilene og i tilknytning til det eksisterende kontormiljøet på Korten. Mellom bebyggelsen i Fjordgaten og Ilene er det et sammenhengende grøntbelte. Planområdet ligger i et lavbrekk i et større landskapsrom som defineres av Slottsfjellet og Frodeåsen.



Illustrasjon (fotomontasje) sett fra Ilene besøkssenter.

I vedlagte illustrasjonshefte er det vist flere fjernvirkninger fra Semslinna, rundkjøringen i Kjelle og Kaldnes.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Foreslått bebyggelse kommer ikke i konflikt med siktlinjen mellom Slottsfjellet og Jarlsberg. Sett fra relevante standpunkt fra Semslinna, Ilene og Kaldnes vil kontorbygget bli lite synlige, og ikke strekke seg opp i landskapsrommet mellom Slottsfjellet og Frodeåsen.

Aktuelle avbøtende tiltak er fasader som reduserer speilvirkning og begrensning av byggehøyde til 5 etasjer.

6.2 Biologisk mangfold

Bakgrunn

I uttalelsen til Statsforvalteren (18.09.23) står det blant annet følgende (forkortet sammendrag):

Planområdet ligger på det nærmeste ca. 65 meter fra Ilene naturreservat og Ramsar-område. I tillegg til å være et svært viktig rasteområde for trekkfugl, fungerer reservatet også som hekkeområde for en rekke fuglearter med våtmarkstilknytning. Det er å regne som et internasjonalt viktig fugleområde.

Planforslaget må ivareta hensynet til naturreservatet, blant annet når det gjelder avrenning/forurensning, (anleggs)støy og materialvalg på bygninger. Det må unngås blanke flater/speilvirkning på fasadene som vender mot reservatet, og dette må sikres i planbestemmelsene.

Hensynet til Ilene naturreservat må også ivaretas når det gjelder byggehøyder. Åpne landskap er viktig for hoveddelen av fuglene som bruker reservatet. Våtmarksartenes behov for åpne landskap er blant annet knyttet til siktlinjer for å kunne se rovfugl. Høye bygninger tett på reservatet vil gjøre området mer «lukket» og mindre attraktivt for disse fuglene. Bygninger plassert i områder der fugler går inn for landing eller tar av i tilknytning til våtmarksområder kan også forårsake kollisjoner og ellers virke forstyrrende i flykorridorene inn mot reservatet.

Vurdering

65 meter avstand slik det nevnes i uttalelsen fra Statsforvalteren, er avstanden fra reservatet til den vestre veikanten i Fjordgaten der avstanden er på det korteste. Fjordgaten er ikke tenkt endret. Med 15 meters byggegrense fra senterlinje av Fjordgaten, vil den nye bebyggelsen komme ca. 100 meter fra reservatgrensen.

Naturmangfold er utredet av Rambøll AS (19.12.23). Rapporten omfatter en beskrivelse av naturmangfoldet i plan- og influensområdet, og en vurdering av planarbeidet opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Av vurderingen fremkommer det at ny bebyggelse i området kan utgjøre en hindring, selv om fuglene ofte er tilpasningsdyktige, og i stor grad vil klare å unngå nye hindringer i terrenget. Et enkelt bygg vil ikke nødvendigvis være en hindring, men den samlede effekten av mange slike utbygginger kan på sikt bli det.

Av rapporten fremgår det at å skru av lyset i bygget om natten i noen uker, under maks migrasjon, vil utgjøre en stor forskjell på faren for kollisjoner. I tillegg kan bruk av lyskilder som forårsaker mindre lysforurensning være nyttig, ved for eksempel bruk av armaturer som skjærer lyskilden og minimerer gjenskinn.

Arter som hekker eller er stasjonære har nok i stor grad tilpasset seg den menneskelige aktiviteten i området, mens arter som raster her på trekk kan være mer var for forstyrrelser.

Med tanke på anleggsfasen må tidspunktet for anleggsgjennomføring tilpasses slik at man unngår de mest sårbare periodene for fugl (hekking og myting). Studier fra Presterødkilen antyder at støynivå høyere enn 60 desibel er kritisk grense for våtmarksfugl, og at territoriehevende spurvefugl i våtmark har liten toleranse for støy over 60 desibel (Holtung m.fl. 2017).

Det anbefales på det sterkeste at anbefalte avbøtende tiltak implementeres, for å redusere belastning på viktige naturverdier som er beskrevet og vurdert i rapporten. I rapporten anbefales det at lysforurensning, og glatte og gjennomsiktige flater bør begrenses mot vest, for å begrense forstyrrelse av fuglelivet og risiko for kollisjoner.

Det er registrert fremmede arter i nærheten av planområdet. Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfoldet dersom de spres, samt treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko jf. Naturmangfoldloven § 23.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Ny bebyggelse i området kan utgjøre en hindring, selv om fuglene ofte er tilpasningsdyktige, og i stor grad vil klare å unngå nye hindringer i terrenget.

Det foreslås følgende avbøtende tiltak:

- Lysforurensning, glatte og gjennomsiktige flater bør begrenses mot vest, for å begrense forstyrrelse av fuglelivet og risiko for kollisjoner.
- Bruk av minimalt med glass mot reservatet.
- Skjerming av speilfasader ved bruk av for eksempel lameller/beslag som forhindrer speilvirkninger.
- Bruk av rovfuglklistremerker/fugleteip på vinduer i noen av vinduene på hver etasje. Dette kan avskrekke fugl til å fly nær bygget, eller fuglesikre vinduer som forhindrer kollisjon.
- Ved bruk av glass kan et avbøtende tiltak være å bruke glass med mønster eller som nevnt over ved bruk av fugleteip på vinduer.
- Bruk av grønne tak og naturlig fargepalett på fasader kan bidra til at bygget glir mer inn i omgivelsene, og fjernvirkningene blir mindre.
- Før flytting av masser skal det iverksettes tiltak for å unngå spredning av fremmede arter til nye lokaliteter.

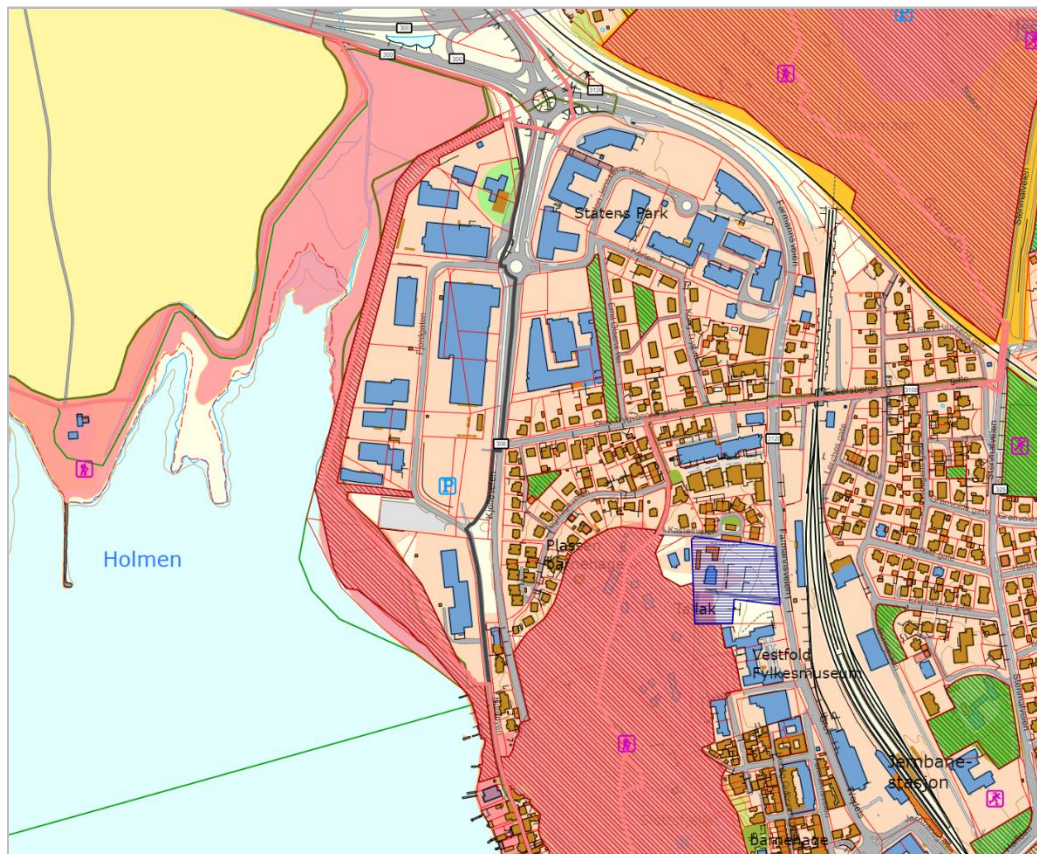
6.3 Friluftsliv og rekreasjon

Bakgrunn

Planområdet ligger nærme Ilene naturreservat og Grevestien, og det er kort avstand til Slottsfjellet og Frodeåsen. Det er ikke knyttet friluftsinnteresser direkte til planområdet. Gang- og sykkelveien langs Kjelleveien, og forbindelsen på tvers av området mellom Olav Trygvasonsgate og Grevestien, er en viktig forbindelse.

Vurdering

Bortsett fra vegetasjonsbelter med trær langs gatenettet er byggeområdet dekket av bebyggelse, parkering og areal for varelevering og tilhørende manøvrering. Kommunens temakart på web for fritid og friluftsliv, viser ingen registrerte verdier for friluftsliv og rekreasjon innenfor planområdet.



Utsnitt av kommunes web – kart og temaene fritid og friluftsliv.

Situasjonen for gående og syklende vil bli bedre ved oppgradering av krysset ved Kjelleveien, og tilrettelegging med fortau langs Fjordgaten langs planområdet. Avbøtende tiltak er oppgradering av krysset i Kjelleveien og fortau langs Fjordgaten. Se nærmere i kapittel 6.3.1 Trafikk.

Forbindelsen på tvers av området mellom Olav Trygvasonsgate og Grevestien ligger utenfor planområdet, og kan bli et tema i senere regulering på den søndre delen av området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon.

6.4 Barn og unge

Det vises til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanen § 1.9:

"Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelse. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for lek."

Det nærmeste arealet til planområdet som er registrert som lekeområde (hele året) er Shellstasjonen (se kartutsnitt vist i kapittel 8.3). Av registreringen som er knyttet til kommunens web – kart fremgår det at området blir brukt som møteplass for eldre barn. Registreringen ble foretatt av elevene ved Kjelle ungdomsskole. Skolen ble lagt ned i 2006. Det antas derfor at området nå er mindre relevant.

Planområdet er foreslått regulert til kontorformål mv., og det er ikke lagt opp til funksjoner for barn og unge innenfor planområdet. Trafikksituasjonen antas å være mest relevant. Se nærmere i kapittel 6.3.1 Trafikk.

En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for barn og unge.

6.5 Kulturminner

Forholdet til kulturlandskapet er omtalt i kapittel 6.1 Nasjonalt verdifulle kulturlandskap.

Jf. Naturbasen til Miljødirektoratet og tema kulturminner, foreligger det ingen registreringer av kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ingen slike registreringer i Riksantikvarens kulturminnesøk.

Jf. uttalelsen fra Fylkeskommunen (22.09.23) anser de at potensialet for rester av arkeologisk materiale i bakken er begrenset, og ser ikke behov for arkeologiske registreringer i saken.

En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for kulturminner. Standard bestemmelse om stanse og varslingsplikt i forbindelse med tiltak er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

6.6 Forretning

Ønsket handelsetablering

I Fjordgaten 2 er det ønske om at det i reguleringsplanen legges til rette for et plasskrevende handelskonsept for møbler. Møbler inngår ikke som varegruppe i plasskrevende varene, slik dette er definert i den regionale planen (RPBA). En slik varegruppe er avhengig av vareleveranse med semitrailer, og mulighet for at kunder kan komme med tilhenger. Varegruppen er relativt lite besøksintensivt.

I dette kapittelet er det nærmere redegjort for en slik etablering, sett opp mot kommuneplanens bestemmelser om type handel, omfang og plassering.

Kommuneplanens arealdel

På kommuneplanens arealdel (2023 – 2035) er Fjordgaten 2 avsatt til kombinert formål bolig, forretning og næring (BFN). Det legges til grunn at det fra kommunens side er ønskelig at det legges til rette for en kombinasjon av disse formålene, men jf. behandlingen av planinitiativet legges det ikke opp til boliger. Boliger vil eventuelt kunne inngå som formål ved en senere regulering av den søndre delen av området.

For definisjon av næring er det i de utfyllende bestemmelsene § 51 nr. 2 vist til bestemmelsene for de enkelte arealformål. Utfyllende bestemmelse § 49.3 omhandler etablering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse. I bestemmelsen (punkt c) står det at større kontorbedrifter kan lokaliseres innenfor randsonen til Tønsberg by.

Jf. tilhørende veiledning omfatter randsonen til Tønsberg by Kaldnes, Kilen, Korten og Stensarmen. Korten er i tillegg til Revetal i arealstrategien særlig pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser. Planforslaget følger opp denne strategien ved at kontor utgjør den største delen av arealet..

Jf. de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen § 43 punkt 1 skal planleggingen styrke Tønsberg by som kommune- og regionsenter. Videre i punkt 2 c) heter det at handel for plasskrevende varegrupper og andre særlige varegrupper (vår understrekning), skal lokaliseres på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppene i arealplan. Forretning inngår også som formål i kommunedelplanen for Korten (2009), hvor området er vist med kombinert formål bolig, forretning og kontor.

I § 47 punkt 2 er det stilt krav om at det fremlegges en handelsanalyse og en mobilitetsplan, som dokumenterer at etableringen ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og er basert på en bærekraftig transportløsning.

Regional planbestemmelse

Jf. regional planbestemmelse nr. 1 gitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA), er etablering av handelsvirksomhet over 3000 m² (BRA) bare tillatt i by- og større tettstedssentere eller andre områder for handel, slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan.

I (RPBA) skilles det ikke mellom detaljhandel og plasskrevende varer, dette overlates til kommunens arealplanlegging. Jf. definisjonene gitt i RPBA omfatter bruksareal for handel alle arealer som tilhører handelsbedriften, slik som fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, eller arealer som kan sidestilles med disse. Plasskrevende varer er definert som byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

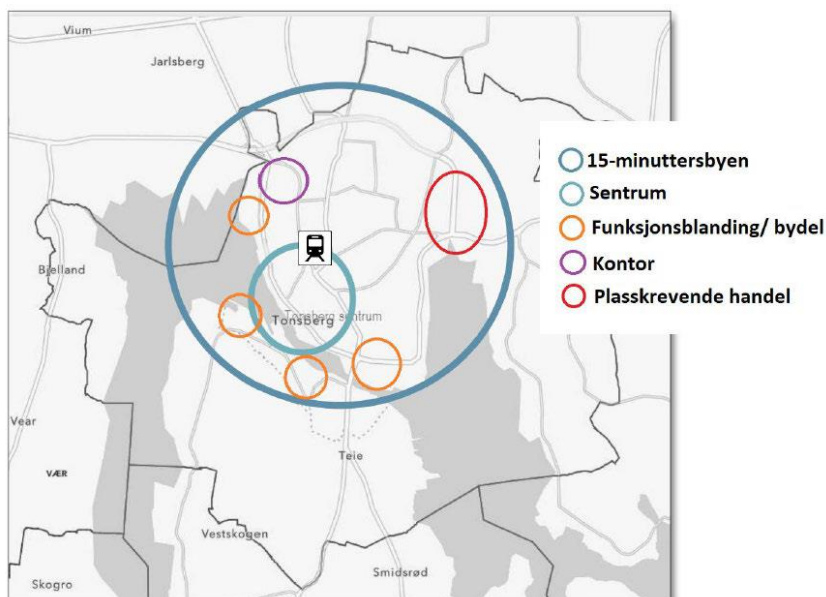
Handelsanalyse og temautredning næringsområder, handel og bransjegliding

I forbindelse med kommuneplanrevisjonen utarbeidet Tønsberg kommune rapporten "Rapport om næringsområder, handel og bransjegliding & 15 - minuttersbyen" (Tønsberg kommune 19.04.23), og notatet "Handelsanalyse – Barkåker næringspark (Asplan Viak AS 01.03.23).

I rapporten introduseres 15 – minuttersbyen som begrep, og gir overordnede føringer på hvilke funksjoner som kan lokaliseres innenfor transformasjonsområdene rundt Tønsberg sentrum. I lokaliseringsstrategien er Korten definert som B – område for handel. Utdrag av rapporten (side 17):

"Det er mange varer som ofte eller sjelden defineres som plasskrevende, men som skiller seg betydelig fra lystbåter, landbruksmaskiner og bobiler. Dette er varer som omsettes hyppigere og derfor tiltrekker seg mer trafikk, varer som omsettes i forretninger som preges mer av bransjegliding enn de ovennevnte. Typiske varer er møbler, elektronikk, byggevarer og hagesentre.

Enkelte av «big-boxene» med bredt vareutvalg defineres også innenfor dette. Varene varierer i størrelse og det er relativt mange ansatte per kvadratmeter sammenlignet med de mest plasskrevende varene. En lokaliseringsstrategi som sikrer at disse virksomhetene legges på steder med gang- og sykkelinfrastruktur, kollektivtilbud osv. vil være viktig, både av hensyn til de ansatte og at mange av varene ikke er store og avhengige av bil for å fraktes hjem. Vi kan kalle denne gruppen B-varer."



Illustrasjon: Bydeler med funksjonsblanding innenfor 15 – minuttersbyen (hentet fra rapporten).

Slik det fremgår av rapporten ligger Korten tett på en rekke av bussrutene mot Vear, Sem og Revetal, og ved en fremtidig omlegging av busstrasé fra Farmannsveien til Nedre Langgate/Kjelleveien vil Korten fortsatt være godt betjent av disse.

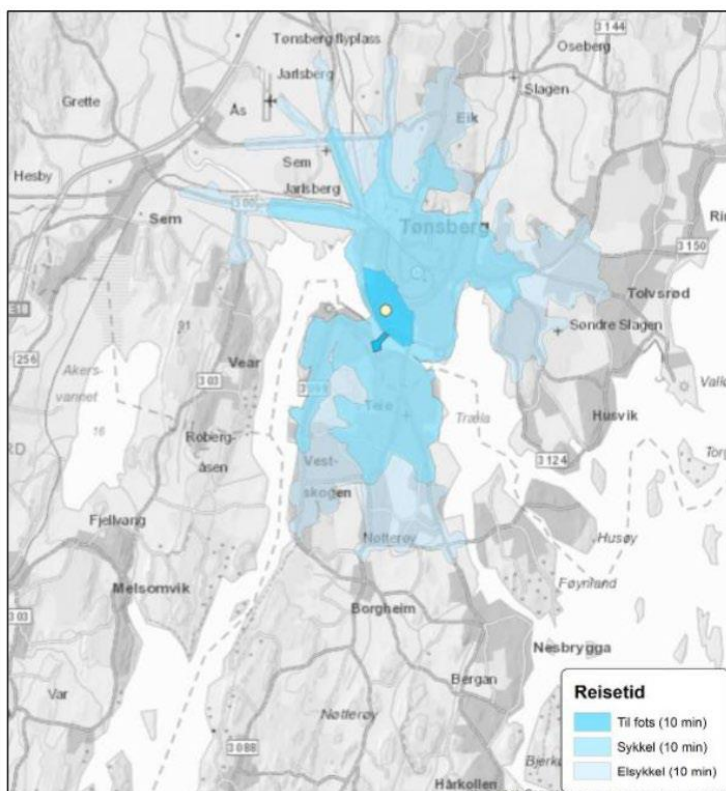
Det står videre at det fra Statens Park er under 500 meter gangavstand til perrongene på Tønsberg stasjon på det nærmeste, og at Korten også er inngangsporten til Tønsberg by for bilpendlere som kommer fra E18 eller indre Vestfold. Utdrag av rapporten side 50: *"I motsetning til en lokalisering ved E18 er det på Korten en balanse mellom regional biltilgjengelighet og god tilgjengelighet for miljøvennlig mobilitet, både med kollektivtilbudet som er etablert og sykkelavstand til mange av byens boligområder."*

I ATP – handelsmodell benyttet i forbindelse med handelsanalysen for Barkåker næringspark er de ulike varegruppene i henhold til NACE – kodene nærmere omtalt. Plasskrevende varer har der en annen definisjon enn det som er gitt i den regionale planbestemmelsen. I henhold til NACE – kodene er blant annet butikkhandel med møbler (47.591) definert som plasskrevende.

Om Barkåker næringspark heter det i notatet at området ikke er egnet for besøksintensive handelstilbud. Det vises til at området har lav kollektivtilgjengelighet, og et lite kundegrunnlag innenfor gangavstand. Det heter videre at området kan være egnet til bilbaserte handelsvirksomheter som har store varer, og som krever store arealer, i tillegg til å ha få besøkende. Eksempler på type handelsvirksomhet kan være bilforretninger og utsalg av landbruksmaskiner o.l.

Mobilitetsplan

Korten omfattes av Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum (Tønsberg kommunen 08.09.21). Korten ligger innenfor "Stor Tønsberg", hvor det i planen er foreslått overordnede tiltak for mobilitet.



Figur 12: Hvor langt kan man nå på 10 min med gange og sykkel i Tønsberg sentrum. Kilde: Rambøll, 2021

Illustrasjon hentet fra mobilitetsplanen (Rambøll 2021).

Vurdering

Med henvisning til at området er vist med forretning (tilsvarende annet område for handel) på kommuneplan/kommunedelplan, og Korten også defineres som del av tettstedet Tønsberg, legges det til grunn at begrensningen på 3000 m² slik den er gitt i den regionale planen RPBA ikke gjøres gjeldende. I (RPBA) skilles det ikke mellom detaljhandel og plasskrevende varer, dette overlates til kommunens arealplanlegging. Planforslaget er ikke i strid med bestemmelsene i den regionale planen (RPBA).

Jf. de utfyllende bestemmelsene § 47 punkt 1 tillates ikke økning i bruksareal til handel utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger, hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Bestemmelsen er ikke relevant siden det nå utarbeides reguleringsplan.

I de utfyllende bestemmelsene § 43 punkt 2 c) heter det at handel for plasskrevende varegrupper og andre særlige varegrupper (vår understrekning), skal lokaliseres på Kilen eller andre områder (vår understrekning), som er avklart for varegruppene i arealplan.

Hva som inngår i definisjonen "andre særlige varegrupper" er nærmere omtalt i "Rapport om næringsområder, handel og bransjegliedning & 15 - minuttersbyen". Av rapporten fremgår det at dette typisk er varer som møbler, elektronikk, byggevarehus og hagesentre (omtalt som B – varer). Jf. kommunens lokaliseringsstrategi, er Korten definert som B – område for handel. Med henvisning til formålet forretning på kommuneplan/kommunedelplan anses området definert som "annet område".

I de utfyllende bestemmelsene § 47 punkt 2 er det stilt krav om at det fremlegges en handelsanalyse og en mobilitetsplan, som dokumenterer at etableringen ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og er basert på en bærekraftig transportløsning.

Korten ligger gunstig til med tanke på bærekraftige transportløsninger. Det vises til sitat fra rapporten (som også er referert over): *"I motsetning til en lokalisering ved E18 er det på Korten en balanse mellom regional biltilgjengelighet og god tilgjengelighet for miljøvennlig mobilitet, både med kollektivtilbudet som er etablert og sykkelavstand til mange av byens boligområder."*

Med henvisning til de avklaringene som er gjort på kommuneplanen med underliggende temautredninger, anses kravet om handelsanalyse og mobilitetsplan (jf. § 47 punkt 2) som oppfylt. Vurdering av handel er supplert med vurderingene gitt i dette kapitlet, samt at planforslaget er vedlagt en mobilitetsplan.

Konklusjon

Langs E18 og områder utenfor etablert senterstruktur er det jf. den regionale planen forbud mot handelsetableringer. I kommuneplanen er det lagt opp til etablering av "andre særlige varegrupper" (B – varer) på blant annet Korten. Møbler er en varegruppe som ligger innenfor denne definisjonen.

Tønsberg historiske sentrum er lite egnet for etablering av plasskrevende handelskonsepter, samtidig som det heller ikke er tilgjengelige egnede lokaler. Etablering av slike handelskonsepter i randsonen rundt sentrum, vil da være det alternativet som i størst grad bygger opp under by- og senterstruktur. Dette vil i neste omgang kunne bidra til at Tønsberg styrkes som regionscenter.

Forslag til reguleringsbestemmelser

Pbl. åpner i utgangspunktet ikke for differensiering i varegrupper, utover detaljhandel, plasskrevende varer og dagligvare. Det vil kunne være mulig å benytte krav til minimum arealstørrelse, antall forretninger og maks. krav til parkering som virkemiddel. Det foreslås følgende reguleringsbestemmelse for forretningsetableringen:

Maks. tillatt forretningsareal er 4.500 m² (BRA). I forretningens bruksareal inngår alle arealer som tilhører handelsbedriften slik som fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal, eller arealer som kan sidestilles med disse.

Minimum forretningsareal pr. forretningsenhet er 3000 m² (BRA). Maks. antall p – plasser for forretningsarealet er 30 p – plasser.

Det kan i tillegg, eventuelt som en retningslinje, være relevant å vise til de utfyllende bestemmelsene i kommuneplanen § 43 punkt 1 om andre særlige varegrupper.

6.7 Mobilitetsplan

Jf. de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 34 punkt 4 skal det ved oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1.000 m² (BRA) og etablering av mer enn 50 arbeidsplasser, utarbeides en mobilitetsutredning. Det vises til kommunens veileder (ikke ferdig). Kommunen har vist til Veileder for mobilitetsutredning knyttet til plan- og byggesaker, utarbeidet av Vestfold fylkeskommune (14.04.24). Denne er mer omfattende enn det kommunen krever.

Forslagsstiller/byggherre har satt et foreløpig et mål om at nytt bygg skal miljøsertifiseres gjennom BREEAM-NOR. Det er ambisjon om å nå sertifiseringsnivå Good. Mobilitetsutredningen er del av vedlegg til detaljreguleringen av Fjordgaten 2, men vil samtidig svare ut relevante deler av emnene Tra01 og Tra02 mht. oppnåelse av poeng innenfor BREEAM-NOR.

Mobilitetsplan utarbeidet av Spir arkitekter AS (19.06.24) er vedlagt planforslaget.

6.8 Kommunalteknikk

6.8.1 Trafikk

Bakgrunn

Av uttalelsen til Fylkeskommunen (22.09.23) fremgår det at Fjordgaten, som er en arm i rundkjøringen på Fv. 308 Kjelleveien, trenger optimalisering for å håndtere mer trafikk inn og ut Fjordgaten, og for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter som krysser Fjordgaten.

Jf. referat fra oppstartsmøte har kommunen hatt møte med VTFK, og fått avklart at det ikke er aktuelt å endre rundkjøringen, hverken størrelse på rundkjøringen eller omlegging til lyskryss.

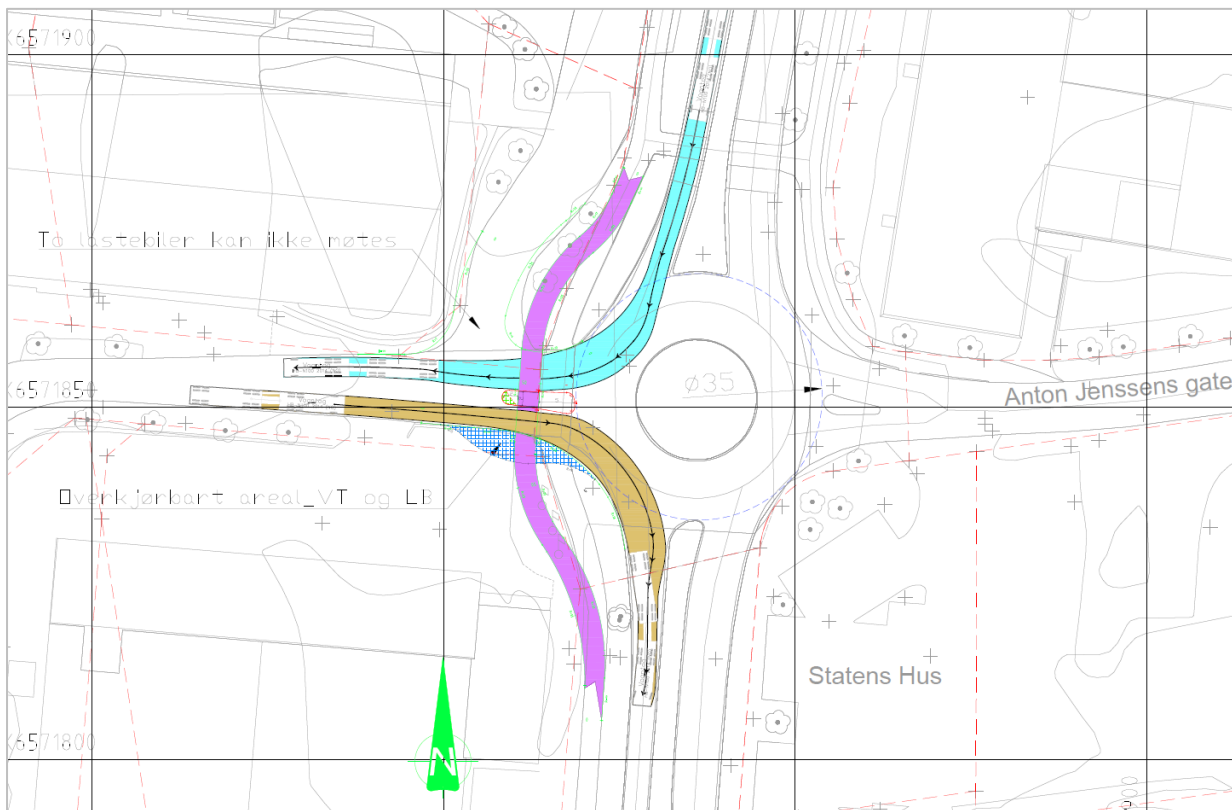
Vurdering

Trafikkvurderinger er utført av Rambøll (11.01.24). For vurdering av kapasiteten i rundkjøringen er det benyttet vurderinger/beregninger utført av Asplan Viak AS (12.04.21). Det anses som sannsynlig at planen for ny fastlandsforbindelse blir vedtatt, og at en utbygging av denne vil gi redusert trafikk i Kjelleveien.

Trafikkmengden på Fv 308 Kjelleveien syd for rundkjøringen ligger i dag på 13.200 ÅDT iflg. Vegkart og trafikkdata fra fast tellepunkt rett syd for Slottsfjelltunnelen. Ut fra tidligere vurderinger/tellinger anslås trafikken nord for rundkjøringen å ligge på ca. 16.000 ÅDT. Trafikkmengden i Fjordgaten ut mot rundkjøring i Kjelleveien er beregnet å ligge på ca. 3.500 ÅDT, og i Anton Jenssens gate til ca. 4.000 ÅDT.

Gang- og sykkelveien langs Kjelleveien er en viktig del av hovedveinettet for gående og syklende. GS-veien krysser over Fjordgaten tett på rundkjøringen. I tillegg har bensinstasjonen langs Kjelleveien utkjørsel i Fjordgaten tett opp til rundkjøringen. Begge disse forholdene gjør at det er et område hvor mye skjer tett på hverandre og trafikantene (spesielt innsvingene biler) her derfor mange ting å forholde seg til samtidig. Den kryssende gs-veiens lokalisering tett på rundkjøringen er spesielt uheldig.

Rambøll har sett på mulighetene for få til en mer trafiksikker løsning for de myke trafikanter som i dag krysser Fjordgaten tett på rundkjøringen i krysset Kjelleveien (fv 308) x Fjordgaten. Det er utarbeidet en skisse som viser etablering av trafikkøye i Fjordgaten og tilbaketrekking av gangfeltet 5 meter fra ytterkant rundkjøring.



Skisseforslag til utbedring av kryss (Rambøll).

Det ble avholdt et møte med Fylkeskommunen den 12.12.23, hvor trafikknøtet og forslag til tiltak i krysset ble gjennomgått. Tegninger med forslag til tiltak ble oversendt Fylkeskommunen for uttalelse 15.12.23. Endelig tilbakemelding på tegningen er ikke mottatt.

I møtet tok Fylkeskommunen opp bestemmelsene i kommunedelplanen for Korten (2009), som i § 8.1 stiller krav om utredning av prinsipløsning for tosidig bussholdeplass og planfri kryssing av Kjelleveien. Jf. rekkefølgebestemmelsene skal holdeplassene være etablert senest 6 måneder etter bussrute i Kjelleveien. Bestemmelsene om planfri kryssing er knyttet til boligbygging i området.

Prinsipløsninger for tosidig busslommer er utarbeidet av Asplan Viak AS (12.04.21) i forbindelse med detaljregulering for søndre del av Korten. Busslommene er sakset ved krysningspunktet i Olav Trygvasons gate, slik at kryssende gangtrafikk blir godt synlig for bilistene i begge retninger når bussen står i busslommene.

Av planbeskrivelsen (01.12.23) som Korten eiendom AS har sendt inn til kommunen for søndre del av Korten (side 24), fremgår det at rekkefølgekravet i kommunedelplanen er avklart med Tønsberg kommune jf. e – post datert 20.09.22 fra VTFK. Følgende er referert fra e – posten:

"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."

I møte med Fylkeskommunen ble det videre vist til Interkommunal kommunedelplan for gange-, sykkel og kollektivtransport utarbeidet av Bypakke Tønsbergregionen (september 2019). I rapporten er det anbefalt (tiltak V1 – 2) ombygging av eksisterende gang- og sykkelvei i Kjelleveien til sykkelvei med fortau og rabatt.

På planforslaget er det avsatt et bredt grøntbelte/vegetasjon mellom dagens gang- og sykkelvei og byggegrensen (25 meter fra senterlinje). Fra kanten av dagens gang- og sykkelvei og inn til byggegrensen er det ca. 13 meter. I tillegg er det et grøntbelte (ca. 3,5 meter) mellom Kjelleveien og gang- og sykkelveien.

Det er antatt at en sykkelvei med fortau med fortau vil ha en profil med 4 meter sykkelbane og 2,5 meter fortau. Dette vil kunne etableres inne på grøntbelte uten konsekvenser for planlagt bebyggelse.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det anses som sannsynlig at planen for ny fastlandsforbindelse blir vedtatt, og at en utbygging av denne vil gi redusert trafikk i Kjelleveien. Utførte trafikkberegninger viser at rundkjøringen vil få mer enn tilstrekkelig kapasitet.

For å få en mer trafikksikker løsning for myke trafikanter som krysser Fjordgaten tett på rundkjøringen, er det foreslått etablering av en trafikkøy i Fjordgaten og tilbaketrekking av gangfeltet 5 meter fra ytterkant rundkjøring.

I tillegg til nevnte tiltak er adkomsten inn til Fjordgaten 2 foreslått flyttet lengre inn i Fjordgaten, og det er regulert gang- og sykkelvei langs Fjordgaten (inne på eiendommen til Fjordgaten 2).

6.8.2 Kommunalteknisk plan

Kommunalteknisk plan for vann, spillvann og overvann er utarbeidet av Rambøll AS (15.12.23).

Vann

Planlagt tiltak vil ha en økning i vannforbruk på om lag 2,65 l/s. Eksisterende stikkledningstrasé antas benyttet for planlagt bygg. Det planlegges for sprinkleranlegg. Kommunal vannledning i Kjelleveien har meget god kapasitet, selv ved en potensiell reduksjon av hovedledningens diameter i fremtiden. Brannslukningskapasitet er ivaretatt i kommunale brannkummer i veiene rundt planlagt bygg.

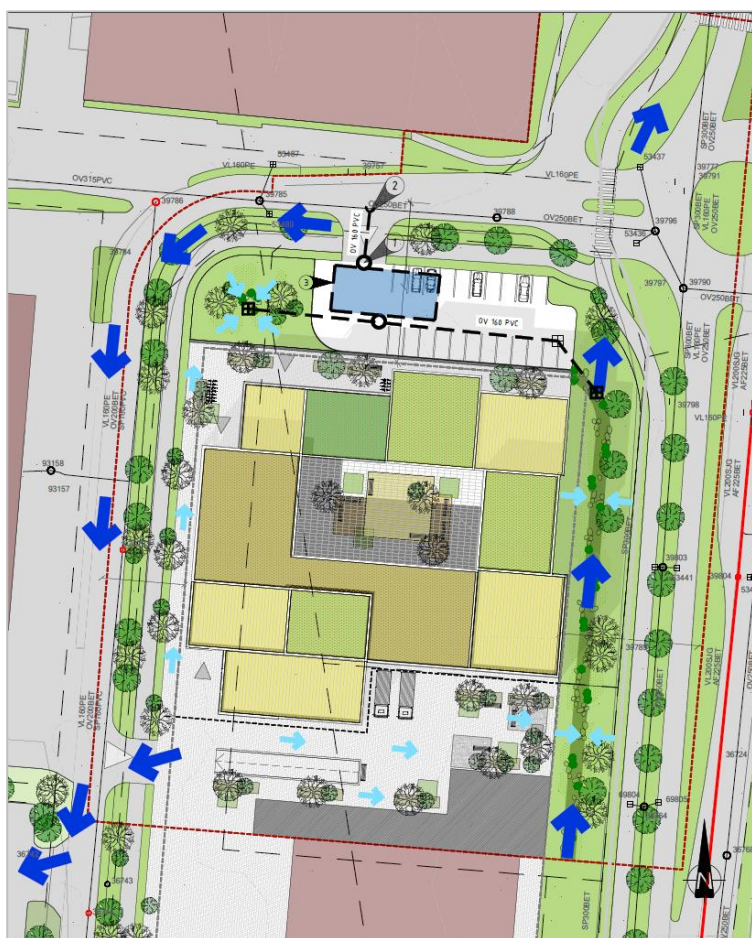
Spillvann

Spillvannforbruket øker tilsvarende som vannforbruket på 2,65 l/s med planlagt tiltak. Eksisterende stikkledningstrasé antas benyttet for planlagt bygg. Tønsberg kommune har uttalt at det ikke er kapasitetsutfordringer med offentlig spillvannsledning i Kjelleveien.

Overvann

Tretrinsstrategien ligger til grunn for overvannshåndteringen. Mindre nedbør blir infiltrert i grønne felt, veigrøfter, vegetasjonsarealer og grønne tak. 25 - årsnedbør fordrøyes åpent på bakken i gressdekte vadi med strupet utløp på 9,6 l/s til kommunal overvannsledning. Dette gir behov for et fordrøyningsvolum ca. tilsvarende de planlagte åpne fordrøyningsbassengene. Mulig ekstra fordrøyningsmagasin kan etableres under parkeringsarealene.

Eksisterende flomveier opprettholdes da veiene og området rundt bygget ikke endrer på dagens avrenningsmønster. Det anbefales at dette prosjektet følger bestemmelsene i byplanen om kotehøyde på minst 2,7 meter for overkant gulv i 1. etasje og laveste vannlås.



Overvannsplan med flomveier, Rambøll AS.

6.8.3 Energi

Bakgrunn

Jf. referat fra oppstartsmøte er det forutsatt at ulike klimagassreducerende valg, både direkte og indirekte, som prosjektet skal etterstrebe skal vurderes. I referatet konkluderes det med følgende:

"For å nå Tønsberg kommune sitt mål om å redusere klimagassutslippene med 60 % innen 2030 skal planarbeidet vise hvordan det legges til rette for at utbyggingsprosjektene:

- 1) har lave direkte klimagassutslipp, og bidrar til å redusere indirekte utslipp.*
- 2) er robuste mot klimaendringer og ikke øker klimasårbarheten i nærområdet."*

Det blir videre vist til Oslo kommune sin veileder *Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen*». I forslag til ny arealdel er det i § 31 stilt krav om at tiltakene ved arealplanlegging skal planlegges slik at de er tilpasset forventede klimaendringer, og videre stilles det krav om at det skal utarbeides klimagassregnskap.

Vurdering

Notat med vurdering av klimakonsekvenser er utarbeidet av Spir arkitekter AS (30.01.24). Vurderingen er strukturert etter Oslo kommune sin veileder for følgende hovedtemaer:

- Grønn mobilitet.
- Blågrønn struktur.
- Overvannshåndtering.
- Energiløsninger.
- Gjenbruk og materialvalg.
- Fossilfri byggefase.

Av vurderingen fremgår det hvordan planforslaget forholder seg til og følger opp de nevnte punktene. Dette gjelder for eksempel tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivtransport, tilrettelegging for åpen overvannshåndtering, netto energiforbruk på mindre enn 100 kWt/m, BREAM-NOR sertifisering, gjenbruk/ombruk av byggematerialer og redusert transportbehov i byggefasen mv.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

På et overordnet nivå forholder planforslaget seg til kommunens arealstrategi, hvor det er et særlig fokus på lokalisering av kontorarbeidsplasser på Korten. Fortetting langs kollektivakse og i sentrumsområder gir redusert transportbehov. Høy utnyttelse vil være bærekraftig og gi samfunnsmessig gevinst.

Krav til klimagassreducerende valg er innarbeidet i planforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser. I tilknytning til rammesøknaden stilles det krav om utarbeidelse av klimagassregnskap jf. TEK. Det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget, eller alternative løsninger der dette er miljømessig bedre.

6.9 Risiko og sårbarhet

6.9.1 Støy

Bakgrunn

Jf. kommunens web – kart (temakart forurensning) omfattes deler av planområdet av gul og rød støysone (støykartlegging vei fra SVV).

Vurdering

Trafikkstøy er utredet av Akustikk - konsult AS (26.10.23).

Det vises til støyretningslinje T – 1442 og teknisk forskrift (Tek17), som viser til grenseverdier for støy gitt i NS8175. Det er ingen krav til utendørs støynivå for næringsbygg. For å visualisere støyutbredelsen er det likevel i T – 1442 definert støysoner for gul og rød støysone. Innendørs døgnekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå, Lp,AT, skal ikke overstige 35 dB i kontor og møterom fra veitrafikk i brukstid.

Trafikktallene er hentet fra NVDB, og fremskrevet 15 år til 2038. Dette gir en ÅDT på 15.400 med 8 % tungtrafikkandel i Kjelleveien. Skiltet hastighet er 50 km/timen. Utendørs støy er beregnet etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk med støykartleggingsprogrammet CadnaA.

Beregningene viser at vestsiden av bygget ligger utenfor gul støysone. Eventuelle bord og benker anbefales plassert utenfor gul støysone. Takterrassen i sørøst skjerms med tett rekkverk, høyde 1,2 m over terrassedekke. Hoveddelen av takterrassen vil da ligge utenfor gul støysone (i avstand ca. 2 m fra rekkverket). Krav til skjerm/rekkverk er flatevekt minimum 12 kg/m² og tett konstruksjon.

Det er videre beregnet støynivå (dag) på fasaden (Ld). Beregning av innendørs støynivå og prosjektering av fasadetiltak må utføres når detaljerte plantegninger er klare før IG. Det må påregnes vinduer med omkring Rw+Ctr = 32-34 dB på de mest utsatte fasadeflatene. Det er ingen vibrasjonskilder i området som vil gi overskridelser jf. krav, og det er ikke avdekket andre støykilder i området som vil gi overskridelser jf. krav.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Kontorbygget ligger i gul- og rød støysone. Avsatt areal til takterrasse ligger i hovedsak utenfor gul støysone med foreslåtte skjermingstiltak.

Beregning av innendørs støynivå og prosjektering av fasadetiltak må utføres når detaljerte plantegninger er klare, og må utføres før IG. Det må påregnes fasadetiltak ut mot vei.

6.9.2 Geoteknikk

Bakgrunn

Jf. tidligere grunnundersøkelser på eiendommen (Multiconsult 2007), er det under det faste topplaget registrert sensitiv og meget kompressibel leire over fjell. Jf. kart fra NVE (temakart faresoner for flom og skred), har Statens vegvesen registrert kvikkleirepunkt/kvikkleireområder på Korten.

Vurdering

Områdestabilitet er utredet av Grunnteknikk AS (02.10.23).

Vurderingen er basert på tidligere utførte grunnundersøkelser, terrengkriterier og tilgjengelig kartverk. I notatet er det gjort en vurdering av områdestabiliteten i henhold til NVE veileder 1/2019, jf. punktliste 1-11 i kap. 3.2 Prosedyre for utredning av områdeskredfare. Vurderingene i notatet gjelder nåværende forhold og terreng, og det er kun utredet områdestabilitet. Grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokalstabilitet er ikke vurdert.

Terrenget er tilnærmet flatt, med en gjennomsnittlig helning ned mot sjøen i vest på ca. 1:80. På østsiden av Kjelleveien stiger terrenget mot øst med en gjennomsnittlig terrenghelning 1:15. Sydøst for den aktuelle eiendommen, ved foten av Slottsfjellet, faller terrenget ned mot Kjelleveien med en helning på ca. 1:11.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Eiendommen ligger ikke innenfor en faresone, og områdestabiliteten er tilfredsstillende. Ut fra en helhetsvurdering av tidligere utførte grunnundersøkelser, topografi og synlig fjell kan det ikke identifiseres et mulig løsne- eller utløpsområde for skred som kan true tomta.

Lokalstabilitet og fundamentering av de enkelte bygg må ivaretas ved senere detaljprosjektering.

6.9.3 Forurensning

Bakgrunn

Det er ikke registrert forurensning i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Innenfor en radius på 500 meter finnes det to registreringer: Nordbyen 40 (lokalitet ID 21113), og Korten nord for Fjordgaten 2 (lokalitet ID 2747). Det er mistanke om at den tidligere fyllingen nord for Fjordgaten 2 kan ha spredd forurensning til området.

Vurdering

Miljøteknisk rapport er utarbeidet av Grunnteknikk AS (12.10.23).

Grunnteknikk AS har utført en innledende studie, som grunnlag for å vurdere mistanken om forurensning. Undersøkelsen viser at løsmassene i Fjordgaten 2 mest sannsynlig består av fyllmasser som er tilkjørt området ifm. at dette ble utbygget. Fyllmasser kan, av erfaring, inneholder diffus forurensning av tungmetaller, oljestoffer og PAH.

Tidligere Korten deponi, rett nord for Fjordgaten 2, ligger så nære at forurensning fra deponimassene eventuelt kan ha spredd seg til det aktuelle området. Det er også påvist forurensning i nærområdet (Statens Park, samt i området for nytt tinghus på Korten), men det er ikke sikkert hva kildene til den påviste forurensningen er, og dermed om den også påvirker massene i Fjordgaten 2.

Basert på historikk og tidligere arealbruk vurderes det som sannsynlig at det foreligger forurensning i løsmassene i Fjordgaten 2. Eventuell forurensning vil mest sannsynlig bestå av olje, tungmetaller, PAH (tjærestoffer), PCB og/eller BTEX. I nordre del av det aktuelle området er det også mistanke om organiske klorforbindelser og TBT.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

I og med at det er mistanke om forurensning i Fjordgaten 2, plikter tiltakshaver å gjennomføre miljøtekniske grunnundersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen der terrenginngrepet er planlagt, ref. forurensningsforskriften § 2-4.

Dersom det blir påvist forurensning stiller forurensningsforskriften videre krav til tiltak, og tiltaksplan for de planlagte arbeidene (forurensningsforskriften § 2-5 og § 2-6).

6.9.4 Radon

Jf. kart fra NGU er området markert med aktsomhet "lav til moderat" for radon. Eventuelle tiltak ivaretas i forbindelse med rammesøknaden jf. teknisk forskrift (TEK) § 13 – 5.

6.9.5 ROS – analyse

ROS – analysen utarbeidet av Spir arkitekter AS (19.06.24).

Iht. DSBs Veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» er det gjennomført en innledende fareidentifikasjon. Videre er det gjennomført en sårbarhetsvurdering av de temaene som ble vurdert relevante ifm. fareidentifikasjonen. Sjekkliste for vurdert fare og analyseskjema er hentet fra Larvik kommune.

Følgende mulige farer/uønskede hendelser er identifisert og vurdert:

- Områdeskred.
- Oversvømmelse.
- Spredning av miljøgifter.

For disse 3 mulige farer/uønskede hendelsene er risiko- og sårbarhetsreducerende tiltak foreslått.

7 OPPSUMMERING

7.1 Oppsummering av konsekvenser og avbøtende tiltak

Nedenfor er det gjort en oppsummering av konsekvenser og avbøtende tiltak:

Kap.	Utredningstemaer	Konsekvenser og avbøtende tiltak
6.1	Nasjonalt verdifulle kulturlandskap	Foreslått bebyggelse kommer ikke i konflikt med siktlinjen mellom Slottsfjellet og Jarlsberg. Sett fra relevante standpunkt fra Semslinna, Ilene og Kaldnes vil kontorbygget bli lite synlige, og ikke strekke seg opp i landskapsrommet mellom Slottsfjellet og Frodeåsen. Aktuelle avbøtende tiltak er fasader som reduserer speilvirkning og begrenning av byggehøyde til 5 etasjer.
6.2	Biologisk mangfold	Ny bebyggelse i området kan utgjøre en hindring, selv om fuglene ofte er tilpasningsdyktige, og i stor grad vil klare å unngå nye hindringer i terrenget. Det foreslås følgende avbøtende tiltak: <ul style="list-style-type: none">• Minimalt med bruk av glass mot reservatet.• Bruk av for eksempel lameller/beslag som forhindrer speilvirkninger.• Bruk av rovfugleklistermerker/fugleteip på vinduer i noen av vinduene på hver etasje.• Bruk av glass med mønster.• Bruk av grønne tak og naturlig fargepalett på fasader.• Dempe lyset med tidsarmatur i gitte tidspunkt i døgnet.• Stille krav i reguleringsbestemmelsene om at spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen ikke må finne sted i perioden 1. april – 30. august.• Før flytting av masser skal det iverksettes tiltak for å unngå spredning av fremmede arter til nye lokaliteter.
6.3	Friluftsliv og rekreasjon	En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon.
6.4	Barn og unge	En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for barn og unge.
6.5	Kulturminner	En utbygging i henhold til planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for kulturminner. Standard bestemmelse om stanse og varslingsplikt i forbindelse med tiltak er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
6.6	Forretning	Antatt ingen konsekvenser. Det stilles krav til minimumsstørrelse for forretning (3000 m ² BRA), og maks. antall p – plasser.
6.7	Mobilitetsplan	Anbefalte tiltak er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
6.8.1	Trafikk	Utførte trafikkberegninger viser at rundkjøringen vil få mer enn tilstrekkelig kapasitet. For å få en mer trafiksikker løsning for myke trafikanter som krysser Fjordgaten tett på rundkjøringen, er det foreslått etablering av en trafikkø i Fjordgaten og tilbaketrekking av gangfeltet 5 meter fra ytterkant rundkjøring.
6.8.2	Kommunalteknisk plan	Kommunal vannledning og spillvannsledning i Kjelleveien har kapasitet. Beregninger viser at avrenning ved dimensjonerende nedbør i planlagt situasjon er 239 l/s. Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvannshåndteringen. Mindre nedbør blir infiltrert i grønne felt, veigrøfter, vegetasjonsarealer og grønne tak. 25-årsnedbør fordrøyes åpent på bakken i gressdekte vadi med strupet utløp. Mulig ekstra fordrøyningsmagasin kan etableres under parkeringsarealene. Eksisterende flomveier opprettholdes.

6.8.3	Energi	<p>På et overordnet nivå forholder planforslaget seg til kommunens arealstrategi, hvor det er et særlig fokus på lokalisering av kontorarbeidsplasser på Korten. Fortetting langs kollektivakse og i sentrumsområder gir redusert transportbehov. Høy utnyttelse vil være bærekraftig og gi samfunnsmessig gevinst.</p> <p>Krav til klimagassreduserende valg er innarbeidet i planforslaget med tilhørende reguleringsbestemmelser. I tilknytning til rammesøknaden stilles det krav om utarbeidelse av klimagassbudsjett jf. TEK. Det stilles krav om tilknytning til fjernvarmeanlegget, eller alternative løsninger der dette er miljømessig bedre.</p>
6.9.1	Støy	<p>Kontorbygget ligger i gul- og rød støysone. Avsatt areal til takterrasse ligger i hovedsak utenfor gul støysone med foreslåtte skjermingstiltak.</p> <p>Beregning av innendørs støynivå og prosjektering av fasadetiltak må utføres når detaljerte plantegninger er klare, og må utføres før IG. Det må påregnes fasadetiltak ut mot vei.</p>
6.9.2	Geoteknikk	<p>Eiendommen ligger ikke innenfor en faresone, og områdestabiliteten er tilfredsstillende. Ut fra en helhetsvurdering av tidligere utførte grunnundersøkelser, topografi og synlig fjell kan det ikke identifiseres et mulig løsn- eller utløpsområde for skred som kan true tomta.</p> <p>Lokalstabilitet og fundamentering av de enkelte bygg må ivaretas ved senere detaljprosjektering.</p>
6.9.3	Forurensning	<p>Basert på historikk og tidligere arealbruk vurderes det som sannsynlig at det foreligger forurensning i løsmassene.</p> <p>Det er stilt krav til videre undersøkelser jf. Forurensningsforskriften § 2 – 4 2. ledd, og krav til tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften § 2 – 5 dersom det avdekkes forurensning.</p>
6.9.4	Radon	<p>Jf. kart fra NGU er området markert med aktsomhet "lav til moderat" for radon.</p> <p>Eventuelle tiltak ivaretas i forbindelse med rammesøknaden jf. teknisk forskrift (TEK) § 13 – 5.</p>
6.9.5	ROS - analyse	<p>Det er utarbeidet ROS – analyse iht. DSBs veileder. Sjekkliste for vurdert fare og analyseskjema er hentet fra Larvik kommune. Identifiserte farer er knyttet til områdeskred, oversvømmelse og spredning av miljøgifter.</p> <p>For disse 3 mulige farer er det foreslått risiko- og sårbarhetsreduserende tiltak.</p>

7.2 Krav til nærmere undersøkelser

Jf. Pbl. § 12 – 7 nr. 12 kan det stilles "krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne."

Bestemmelsen skal sikre oppfølging av de funnene som blir avdekket i planarbeidet, og det kan også stilles krav om gjennomføring av undersøkelser før gjennomføringen av planen.

- Dokumentasjon på støyreduserende tiltak, jf. 3.6.
- Tiltaksplan for eventuelle forurensede masser jf. 3.7.
- Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 3.8.
- Klimagassbudsjett jf. 3.9.
- Beskrivelse av hvordan biologisk mangfold skal ivaretas jf. § 3.16.
- Tiltaksplan for fremmede arter jf. § 3.17.

7.3 Anbefaling

I kommuneplanen og tilhørende arealstrategi, er Korten spesielt fremhevet som et fremtidig område for kontorarbeidsplasser. Planforslaget bygger opp under denne strategien, og målene om fortetting og transformasjon innenfor by- og tettstedsområdene.

I planforslaget inngår en andel forretning. Forretningen er tiltenkt et plasskrevende handelskonsept, som pga. sin størrelse og behov for varelevering og logistikk, er lite ønskelig å plassere i det historiske senteret. Slike handelskonsepter har en naturlig plassering i randsonen til sentrum.

Gjennom arbeidet med temaautredningene er det ikke avdekket forhold eller mulige negative konsekvenser som tilsier at en utbygging i henhold til planforslaget ikke vil la seg gjennomføre.

I reguleringsbestemmelsene er det stilt nærmere krav til utforming av bebyggelse og uteområder, og det er stilt krav om gjennomføring av nærmere undersøkelser før gjennomføringen av planen. I bestemmelsene er det rekkefølgekrav med krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur.

Planforslaget anbefales lagt ut på offentlig ettersyn.

8 DOKUMENTOVERSIKT

Plandokumenter:

Planbeskrivelse, Spir arkitekter AS	19.06.24
Plankart, Spir arkitekter AS	22.03.24
Reguleringsbestemmelser, Spir arkitekter AS	19.06.24

Illustrasjoner:

Illustrasjonshefte, Spir arkitekter AS	05.06.24
----------------------------------------	----------

Temautredninger

Naturmangfold, Rambøll AS	19.12.23
Trafikknotat, Rambøll AS	11.01.24
Kommunalteknisk plan, Rambøll AS	15.12.23
Kommunalteknisk plan vedlegg, Rambøll AS	15.12.23
Veitegninger, Rambøll AS og Spir arkitekter AS	08.05.24
Klimakonsekvenser, Spir arkitekter AS	30.01.24
Trafikkstøy, Akustikk – konsult AS	26.10.23
Områdestabilitet, Grunnteknikk AS	02.10.23
Miljøteknisk rapport, Grunnteknikk AS	12.10.23
Mobilitetsplan, Spir arkitekter AS	19.06.24
ROS – analyse, Spir arkitekter AS	19.06.24

ANDRE VEDLEGG:

Kopi av varsel og innkomne merknader