



Saksbehandler:
Øyvind Sonerud, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens alle 40 - planID 202200218- første gangs behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	21.06.2024	PS	113/24

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

21.06.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativ innstilling, foreslått av Pernille Lillevik Skovly, Høyre

Forslag til detaljregulering av Halvdan Wilhelmsens allé, datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Følgende endring gjøres i bestemmelsene: Rekkefølgekrav i § 7.1, vedrørende krav til byggeplaner og utbyggingssavtale for tiltak i Slagenveien, strykes.

Følgende vilkår må være oppfylt:

Oppdaterte illustrasjoner som viser materialbruk i henhold til planbeskrivelsen og planbestemmelsene, må foreligge. Samtidig må det foreligge 3d-illustrasjon av byggets nordside.

Kommunalteknisk plan, som er godkjent av Tønsberg kommune må foreligge.

Følgende reguleringsplaner vil bli delvis opphevet der det er overlapp:

Områderegulering for Kilen vest, planID 3905 20140105, vedtatt 18.05.2017

Fram mot sluttbehandling vil kommunedirektøren vurdere særlig om:

1. krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei bør flyttes til IG

2. grad av utnytting kan presiseres, slik at det fremgår samlet m² BRA for byggeområdet, hvorav inntil 2.090 m² kan være handel.
3. bestemmelsene om at det tillates installasjoner på tak, og eventuelle krav til størrelse/utforming kan presiseres.
4. det kan utformes bestemmelser om utforming av nord- og sydsiden, som sikrer at disse får en god arkitektur, som i størst mulig grad henvender seg til gaten.
5. det kan utformes bestemmelser om renovasjon og utforming/opparbeidelse av gaterommet mot nord, som sikrer at V1 i størst mulig grad oppleves som et godt byrom for gående og syklende.
6. renovasjon bør løses innendørs og om det ikke bør tillates utomhuslagring.
7. bestemmelse om foliering av vinduer bør gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel.
8. bestemmelse om utforming av skilt bør tas ut, da dette allerede er sikret i kom
9. bruken av grønt på bakkeplan bør sikres bedre og om det bør stilles målbare krav til andelen grønne flater.
10. det bør stilles krav til belysning av uteområdene og permanente utemøbler/benker.
11. antallet parkeringsplasser bør reduseres slik at trafikkmengden i utkjøringen til Salgenveien ikke øker fra dagens situasjon.
12. det bør sikres at det ikke skal være parkering for ansatte, i tråd med planbeskrivelsen.
13. frisikt bør etableres før det gis igangsettingstillatelse, blant annet ved at reklameskiltet blir fjernet.
14. støyskjerm som er regulert i områdeplanen bør tegnes inn i plankartet, men uten krav til opparbeidelse.
15. det bør tegnes inn hensynssoner der det skal være frie flomveier.
16. bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.
17. bestemmelsene bør presiseres med hensyn til setningsproblematikk i prosjekterings- og anleggsfasen.
18. Forholdsmessig tilskudd til utbedring av trafikksituasjon/veiløsning må vurderes sikres

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativ innstilling fra AP, FRP, H, KRF, SP og V fremmet av Skovly. Alternativ innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (R).

UPB - 113/24 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Halvdan Wilhelmsens allé, datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Følgende endring gjøres i bestemmelsene: Rekkefølgekrav i § 7.1, vedrørende krav til byggeplaner og utbyggingsavtale for tiltak i Slagenveien, strykes.

Følgende vilkår må være oppfylt:

Oppdaterte illustrasjoner som viser materialbruk i henhold til planbeskrivelsen og planbestemmelsene, må foreligge. Samtidig må det foreligge 3d-illustrasjon av byggets nordside.

Kommunalteknisk plan, som er godkjent av Tønsberg kommune må foreligge.

Følgende reguleringsplaner vil bli delvis opphevet der det er overlapp:

Områderegulering for Kilen vest, planID 3905 20140105, vedtatt 18.05.2017

Fram mot sluttbehandling vil kommunedirektøren vurdere særlig om:

1. krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei bør flyttes til IG
2. grad av utnytting kan presiseres, slik at det fremgår samlet m² BRA for byggeområdet, hvorav inntil 2.090 m² kan være handel.
3. bestemmelsene om at det tillates installasjoner på tak, og eventuelle krav til størrrelse/utforming kan presiseres.
4. det kan utformes bestemmelser om utforming av nord- og sydsiden, som sikrer at disse får en god arkitektur, som i størst mulig grad henvender seg til gaten.
5. det kan utformes bestemmelser om renovasjon og utforming/opparbeidelse av gaterommet mot nord, som sikrer at V1 i størst mulig grad oppleves som et godt byrom for gående og syklende.
6. renovasjon bør løses innendørs og om det ikke bør tillates utomhuslagring.
7. bestemmelse om foliering av vinduer bør gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel.
8. bestemmelse om utforming av skilt bør tas ut, da dette allerede er sikret i kom
9. bruken av grønt på bakkeplan bør sikres bedre og om det bør stilles målbare krav til andelen grønne flater.
10. det bør stilles krav til belysning av uteområdene og permanente utemøbler/benker.
11. antallet parkeringsplasser bør reduseres slik at trafikkmengden i utkjøringen til Salgenveien ikke øker fra dagens situasjon.
12. det bør sikres at det ikke skal være parkering for ansatte, i tråd med planbeskrivelsen.
13. frisikt bør etableres før det gis igangsettingstillatelse, blant annet ved at reklameskiltet blir fjernet.
14. støyskjerm som er regulert i områdeplanen bør tegnes inn i plankartet, men uten krav til opparbeidelse.
15. det bør tegnes inn hensynssoner der det skal være frie flomveier.
16. bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.
17. bestemmelsene bør presiseres med hensyn til setningsproblematikk i prosjekterings- og anleggsfasen.
18. Forholdsmessig tilskudd til utbedring av trafikksituasjon/veiløsning må vurderes sikres

1. Sammendrag:

KB arkitekter as fremmer på vegne av Kilenhjørnet as forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 (HWA 40) på Kilen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av et nytt bygg med inntil 2090 m² handel. Tiltaket vil i sin helhet være plassert innenfor eiendommen med gårds- og bruksnummer 1008/84.

Planforslaget er ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

Planinitiativ ble behandlet av UPB 28.04.2023 (sak 071/23). Følgende vedtak ble fattet:

“Planinitiativ for HWA 40 stoppes ikke, jamfør plan og bygningsloven §12-8, andre ledd. Kommunen kaller inn til oppstartsmøte. En god plan for å løse den trafikale situasjonen må jobbes frem.”

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.08.2022. Det kom inn uttalelser fra:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Lede AS
- Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro bygg AS

Statsforvalteren har spesielt kommentarer om hensynet til forurensningsfare, naturmangfold i Presterødkilen naturreservat, flomfare og fare for kvikkleireskred. Statsforvalteren har også generelle merknader om hensynet til støy og universell utforming.

Vestfold og Telemark fylkeskommune minner om at tiltaket på eiendommen vil utløse behov for rundkjøring og midtdeler i Slagenveien, som er fylkesvei. I tillegg må det etableres gang- og sykkelvei langs egen eiendom. Videre gir fylkeskommunen anbefalinger om tiltak for å begrense klimagassutslipp, oppnå effektiv energibruk, klimatilpasning og naturbasert overvannshåndtering. Fylkeskommunen minner om kravet til å ivareta hensynet til barn og unge.

Lede har elektriske anlegg innenfor området som planforslaget må ta hensyn til. Det er viktig med tilgang til trafoer til enhver tid. Lede minner om at byggeforbudsbeltet langs kraftledningen, som ligger vest i planområdet, er 20 meter.

Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro Bygg ANS mener veisystemet vil bli belastet mer enn i dag som følge av økt areal til næring/handel. En trafikkløsning der HWA 40 fortsatt skal kjøre direkte ut i Slagenveien vil være i strid med områdeplanen. Advokatfirmaet minner om den omfattende prosessen i arbeidet med områdeplanen for å komme frem til en helhetlig trafikkløsning for området.

Planområdet er omfattet av områderegulering for Kilen vest, vedtatt 18.05.2017, og utgjør halvparten av felt BA10. I områdeplanen § 3.1 er det forutsatt at Halfdan Wilhelmsens allé 40 og 42 skal detaljreguleres samlet. Bestemmelsen åpner likevel for unntak der “utenforliggende interesser og hensyn til naboeiendommer ikke berøres eller kan løses innenfor detaljplanen og uten at det vanskeliggjør fremtidig regulering”.

Ettersom HWA 42 tidlig ga uttrykk for at de ikke hadde planer for utbygging av sin eiendom og derfor ikke ønsket å ta del i et planforslag, har HWA 40 kun varslet planarbeid for egen eiendom.

Planinitiativ med denne avgrensingen ble ikke stoppet i UPBs behandling 16.02.2024.

Kommunedirektøren anser derfor at utvalget allerede har tatt stilling til at det kan være aktuelt å frafalle kravet om felles reguleringsplan for BA10. Selv om kommunedirektøren vurderer at det er mange forhold som kunne blitt løst bedre ved en felles planlegging, vil ikke planforslaget være til hinder for en senere utvikling av resten av kvartalet i tråd med områdeplanen.

Områdereguleringen stiller gjennom rekkefølgebestemmelser omfattende krav til infrastruktur, som skal være opparbeidet før det kan gis byggetillatelse. I praksis vil det ikke være mulig å gjennomføre

alle kravene uten at de utløses av en større utbygging eller en utbyggingsavtale. I planforslaget er det ønske om å fravike eller endre på enkelte av rekkefølgekravene.

Lovens forarbeider og rettspraksis tilsier at en rekkefølgebestemmelse må være nødvendig, for at den skal være gyldig. Det vil si at de kan knyttes til et behov som utløses eller gjør seg mer gjeldende av tiltak i planen. Selv om alle rekkefølgekravene er vurdert som nødvendige for en helhetlig utvikling av Kilen vest, er det flere krav kommunedirektøren mener har lite relevans for BA10 isolert sett. Det gjelder krav til opparbeidelse av friområdet (F) langs Vellebekken, etablering av gang- og sykkelvei nord for Industrigaten, oppgradering av det kommunale veisystemet og stenging av avkjørsel til FV 325 Slagenveien ved Industrigaten. Støyskjerm langs Slagenveien mener kommunedirektøren derimot er relevant. I planforslaget er disse rekkefølgekravene utelatt. De øvrige rekkefølgekravene har direkte sammenheng med tiltakene i planforslaget, og er videreført.

De mest kostbare og omfattende tiltakene/rekkefølgekravene er etablering av ny rundkjøring i krysset Slagenveien/Industrigata og midtdeler mellom rundkjøringen og Heimdalkrysset. Det er forslått rekkefølgebestemmelser om at det skal foreligge detaljerte byggetegninger og utbyggingsavtale med fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelser innenfor planområdet. Kommunedirektøren mener at plan- og bygningsloven ikke åpner for en slik bestemmelse i reguleringsplan. Generelt er det ikke anledning til å stille krav om utbyggingsavtaler, da dette er avtaler som er av privatrettslig karakter. Ordlyden som er brukt i områdereguleringen, er at tiltaket skal være etablert eller "sikret" etablert. "Sikret" kan bety at det er inngått utbyggingsavtale, men det kan også løses på andre måter. Kommunedirektøren forstår det som at intensjonen med bestemmelsen i planforslaget ikke er å sikre etablering, men å komme til enighet med fylkeskommunen, som vil være ansvarlig for prosjektering og utbygging, om et økonomisk bidrag til fremtidig utbygging. Departementet har derimot i et eget rundskriv fastslått at delfinansiering ikke oppfyller kravene til at et tiltak er sikret.

Det er også en forutsetning for at kommunen kan stille et rekkefølgekrav at det er realistisk at tiltaket vil bli gjennomført. Om det ikke er realistisk, vil man ende opp med en reguleringsplan som ikke lar seg gjennomføre. Det foreligger ingen vedtak om (del-)finansiering, og kommunedirektøren ser det ikke som sannsynlig at det innen overskuelig fremtid er mulig å finansiere rundkjøring og midtdeler med private midler.

Det har vært en omfattende dialog med kommune, fylkeskommune og forslagsstiller, for å finne en løsning slik at planområdet kan bygges ut, uten at det setter rammene i områdereguleringen i spill. Det har ikke lyktes å finne en slik løsning som har hjemmel i plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det vil i og for seg være anledning for utvalget å fremme planforslaget uten rekkefølgekrav til rundkjøring og midtdeler. Kommunedirektøren vil i så fall gjøre oppmerksom på at dette vil være i strid med klare krav fra Vestfold fylkeskommune, som eier Slagenveien, og sannsynligvis vil medføre innsigelse.

Adkomst til Halfdan Wilhelmsens allé har vært et stor utfordring i mange år. I arbeidet med områdereguleringen var det opprinnelig et krav fra Statens vegvesen om at den skulle stenges mot FV 325 Slagenveien og at trafikk skulle gå til/fra Håndverkerгатen over naboeiendommen HWA 42. Dette var en løsning begge eiendommer motsatte seg den gang. HWA 42 fordi de ikke ønsket å avstå grunn til en vei som ville være til ulempe for deres eiendom. HWA 40 fordi de var bekymret for å være prisgitt en avtale med HWA 42 for å ha lovlig adkomst. Løsningen etter mye dialog ble at en offentlig vei (V1) ble regulert inn enveiskjørt fra dagens adkomst over til Håndverkerгатen. En forutsetning fra Statens vegvesen var at det skulle etableres midtdeler og rundkjøring i Slagenveien. I planforslaget er V1 regulert frem til eiendomsgrensen til HWA 42, slik at V1 kan realiseres frem til Håndverkerгатen dersom HWA 42 skal utvikles i tråd med områdeplanen på et senere tidspunkt. Planforslaget legger opp til at av- og påkjørselen mot Slagenveien brukes videre frem til midtdeleren og rundkjøringen i Slagenveien er etablert. Avkjørselen vil bli opparbeidet med bedre friskt, blant annet ved at et stort reklameskilt blir fjernet. For å begrense trafikken inn og ut av planforslaget vil antallet parkeringsplasser bli redusert i forhold til dagens situasjon. Belastningen vil allikevel bli "noe

høyere”, ettersom handelsvirksomhet har en høyere omløpshastighet enn dagens næring, med blant annet bilservice. Kommunedirektøren anbefaler derfor at antallet parkeringsplasser vurderes redusert før en eventuell sluttbehandling av planforslaget.

Planområdet har store utfordringer med forurenset grunn, ettersom det i likhet med det meste av Kilen vest befinner seg over et tidligere deponi for industri- og husholdningsavfall. Forurensningen kan ha betydning for sigevann og gassdannelser.

Planområdet har blitt undersøkt i 10 boreprøver og det er gjort funn av forurensning over akseptkriteriene i alle prøvene. Ved terrenginngrep må derfor masser skiftes ut. Planforslaget legger opp til å berøre undergrunnen minst mulig. Dette er i strid med områdeplanen, som forutsatte at overvann i størst mulig grad skal føres ned i grunnen, men i tråd med anbefalinger i en overordnet risikovurdering og tiltaksplan for Kilen vest, som ble utarbeidet senere, i 2021. Kommunedirektøren mener her det er riktig å forholde seg til tiltaksplanen. Dette er også i samsvar med uttalelsen til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Når det gjelder sigevann, vil det ha avrenning mot Vellebekken. Rapporten anbefaler derfor at denne problematikken håndteres i en plan som omfatter hele utsigsområdet. Det er kommunen, som tidligere eier og driver av deponiet, som har det overordnede ansvaret for forurensningen. Det blir derfor anbefalt at håndteringen av masser og omfanget av saneringstiltak må avklares og utføres i samarbeid med kommunen.

Ettersom området har vært i bruk i flere tiår uten kjente problemer med avgass fra deponiet, blir det vurdert at gass er håndterbart i en byggesak, og at det ikke er behov for ytterligere utredning på reguleringsstadiet.

I bestemmelsene er det stilt krav om tiltaksplan for forurenset grunn, men det er ikke stilt krav om når denne skal foreligge eller hva den skal vise. Det er ikke stilt krav om tiltaksplan for håndtering av gass. Før en eventuell sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren at bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.

Området er flomutsatt som følge av mye harde flater, utilstrekkelig kommunalt overvannsnett og lav beliggenhet. Lokal fordrøyning skal skje med grønne flater på tak og på bakkeplan, men uten at vannet ledes ned i grunnen. Vannet føres til underjordisk fordrøyningsmagasin før det slippes inn på kommunalt nett. Overvann som ikke kan håndteres lokalt, vil bli ledet i frie flomveier til Vellebekken. Bygget vil bli plassert med laveste vannlås på kote + 2,7, i tråd med kommuneplanens krav. Kommunedirektøren har ingen kommentarer til løsning for overvannshåndtering, men anbefaler at flomveiene sikres med hensynssoner i plankartet.

Andre viktige forhold som har blitt vurdert er

- utnyttelsesgrad
- høyder
- byggegrenser
- arkitektur
- uteområder
- mobilitet og myke trafikanter
- renovasjon
- støy
- grunnforhold/områdestabilitet
- hensynssonen for høyspentanlegg
- naturmangfold, særlig hensynet til fuglereservatet i Presterødkilen
- klima
- barn og unges interesser

Kommunedirektøren vurderer disse forholdene som ivaretatt, eller at de kan bli tilstrekkelig ivaretatt med enkelte justeringer før et eventuelt offentlig ettersyn.

Som følge av at rekkefølgekravene til nødvendig infrastruktur ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, kan ikke kommunedirektøren anbefale at planforslaget fremmes.

2. Bakgrunn for saken:

KB arkitekter as fremmer på vegne av Kilenhjørnet as forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé 40 på Kilen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av et nytt bygg på inntil 2090 m² til handelsformål.

3. Faktagrunnlag:

3.1 Områdebeskrivelse

Planområdet ligger ved Heimdalkrysset, med Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien på sør- og vestsiden. Bygningsmassen fremstår tilfeldig og påbygd i flere omganger og huser detaljhandel i stort sett én etasje mot Halfdan Wilhelmsens allé og bilpleie/ vaskehall i to etasjer i bakkant. Planområdet utgjør ca. halvparten av et kvartal. Den andre halvdelene har et noe større forretningsbygg, som i dag huser Europris. De to bygningsmassene er delvis sammenbygd i nord, men er ellers adskilt av en parkeringsplass.

Utomhusarealene i hele kvartalet, og i alle omkringliggende kvartaler, er tilnærmet flate, stort sett dekket av asfalt og brukes til parkering, utelagring og kjøring. Private eiendommer i og rundt kvartalet er avgrenset med gjerder. Mot Halfdan Wilhelmsens allé er det en trekke som avgrenser gang/sykkelvei fra trafikk- og parkeringsarealene. Gang/sykkelveien fortsetter over Slagenveien til parken på den andre siden. En høyspentmast står på vestsiden av den aktuelle eiendommen, med kabler fra Heimdal trafostasjon og videre nordover langs Slagenveien.

3.2 Eiendomsforhold

Hovedeiendommen, med gårds- og bruksnummer 1008/84, eies av Kilenhjørnet as.

1008/13 eies av Halfdan Wilhelmsens allé 42 as.

Slagenveien eies av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Arealet til frisikt mot Slagenveien berører 1008/88 og 1008/80, som eies av Tønsberg kommune og er festet til Slagenveien 57 as.

3.3 Kommunal infrastruktur

På området er det nedlagte kommunale ledninger som kan/må fjernes. Tønsberg kommune har igangsatt et prosjekt for sanering av vann- og avløpsnett på hele Kilen vest.

Det er tilstrekkelig brannvannsdekning i området.

3.4 Trafikk

Den aktuelle eiendommen har av- og påkjørsel til/fra Slagenveien. Adkomstveien er sperret med gjerde i eiendomsgrensen mot øst og med sperreblokker av betong som hindrer adkomst til eiendom i nord (Jysk og Rema 1000). Områdeplanen forutsetter at det blir etablert en vei (V1), som skal være enveiskjørt fra dagens adkomst fra Slagenveien og frem til Håndverkerгатen i øst. Trafikken skal så ledes nordover til Industriveien og videre vestover til planlagt rundkjøring i Slagenveien.

3.5 Kollektivtrafikk og myke trafikanter

Det er godt busstilbud, med holdeplass vest for Heimdalkrysset og hyppige avganger. Gange fra bussholdeplass forutsetter flere kryssinger med fotgjengerfelt over sterkt trafikkert vei.

Det er gang-/sykkelvei på begge sider av Halfdan Wilhelmsens allé med «smett» inn til planområdet. Gang-/sykkelvei langs Slagenveien, hvor hovedadkomsten til planområdet ligger, er regulert, men ikke opparbeidet. Gang-/sykkelveien inngår i rekkefølgekravene i områdereguleringen. Både planområdet i seg selv og adkomst til dette fremstår lite tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse.

3.6 Energianlegg

Det løper en kraftledning langsmed Slagenveien. En av mastestolpene står på eiendommen. Området omkring kabeltraseen er belagt med hensynssone (H 370) for høyspenningsanlegg i områdereguleringen.

3.7 Grunnforhold

I forbindelse med områdereguleringen er det kartlagt soner for ras- og skredfare. Disse er markert i plankartet med tilhørende bestemmelser i § 7.1. Planområdet er ikke berørt av en slik faresone. Det er ellers kjent at deler av Kilenområdet har ustabil grunn med store utfordringer knyttet til setningsskader. Løsmassekart fra NGU sine nettsider beskriver løsmassene innenfor området som «fyllmasse». Betegnelsen «fyllmasse» beskriver menneskelige påvirkede topplag i urbane strøk og sier generelt ingenting om underliggende grunnforhold. I forbindelse med reguleringsarbeidet har GrunnTeknikk utarbeidet et notat som konkluderer med at områdestabiliteten er god og at planområdet ikke ligger i et løsne- eller utløpsområde for skred.

3.8 Flomfare

Planområdet ligger lavt, kun 2-2,5 meter over havet, og er potensielt utsatt for flom, jf. NVE's aktsomhetskart.

Hele Kilenområdet har store utfordringer med overvann, blant annet som følge av nærmest utelukkende harde flater og gammelt overvannsnett.

3.9 Grunnforurensning

Planområdet ligger på et område som var kommunal fylling i perioden 1945/46 til 1968. Avfallet har bestått av en blanding av industri- og husholdningsavfall. Fordelingen mellom industri og husholdningsavfall antas å være ca. 50/50. I miljødirektoratets forurensningsbase er området registrert med "ikke akseptabel tilstand" og behov for tiltak. Til planforslaget er det utarbeidet en miljøteknisk rapport (GrunnTeknikk 09.06.2023), som er basert på grunnprøver og forslag til tiltaksplan for Kilen (Asplan Viak 08.06.2021).

Grunnprøvene viste at massene hovedsakelig besto av et sandig, grusig bærelag på 0,5-1 m mektighet, over et avfallslag på 1-1,5 m, over våt leire. Det ble registrert fragmenter av metall, tegl, betongrester, plastikk, riveavfall, trerester og glass i prøvene. I 3 prøver ble det registrert lukt av olje. Det ble generelt påvist forurensning tilsvarende tilstandsklasse 2-5, fortrinnsvis av tungmetaller (bly, kobber og sink) men også noe PAH. Det er også påvist høye konsentrasjoner av kvikksølv og kadmium

i et par punkter. Det ble påvist konsentrasjoner tilsvarende farlig avfall (bly) i et punkt og tilstandsklasse 5 i to andre punkter (bly og olje).

I planområdet er det en nedgravd oljetank. Kommunen har sendt varsel og pålegg om sanering av denne. Det er også en nedgravd oljeutskiller fra 2020 som ikke fungerer som den skal, og det er oppdaget olje i stikkledningene fra denne.

3.11 Naturverdier

Det er ingen naturverdier i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, men Kilen ligger nær fuglereservatet i Presterødkilen, som er et våtmarksområde av internasjonal verdi og fredet etter RAMSAR-konvensjonen.

3.12 Støy

Det meste av planområdet ligger innenfor rød eller gul støysoner. Formålene som planen skal legge til rette for er ikke regnet som støyfølsomme.

3.13 Luftforurensning

Planområdet er utsatt for luftforurensning fra trafikk. Formålene som planen skal legge til rette for er ikke regnet som følsomme for luftforurensning. Jf. den miljøtekniske rapporten (omtalt i kapittel 3.7 grunnforurensning) kan det være fare for avgasser fra deponiet.

3.14 Kulturminner

Det er ikke sannsynlig å påtreffe kulturminner, hverken over eller under grunnen.

4. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

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

5. Planstatus:

5.1 Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Planområdet er avsatt til kombinert bebyggelses- og anleggsformål.

Jf. § 2 skal områdeplanen for Kilen vest gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

5.2 Områderegulering for Kilen vest, planID 3905 20140105, vedtatt 18.05.2017

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Forretning, kontor, tjenesteyting
- Vei
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal

- Hensynssone - høyspenningsanlegg
- Hensynssone - Krav om felles planlegging

Det er fastsatt i §§ 3.1 og 8.1 at nye, større tiltak i planområdet forutsetter detaljert reguleringsplan, og at det ikke kan gis igangsettingstillatelse før overordnet infrastruktur etter områdeplanen er etablert eller sikret på annen måte.

Den delen av planforslaget som er foreslått regulert til bebyggelses- og anleggsformål (forretning) inngår i felt BA10, sammen med Halfdan Wilhelmsens alle 42. Områdeplanen stiller krav om at feltet reguleres samlet.

5.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til områdeplan for Kilen sørvest, planID 3905 20140107 i sør og vest.

5.4 Pågående reguleringsarbeid i området

Det er ikke annet pågående planarbeid i eller inntil planområdet.

6. Merknader til varsel om planoppstart

Oppstart av planarbeid ble varslet 19.08.2022. Det kom inn uttalelser fra

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Lede AS
- Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro bygg AS

6.1 Statsforvalteren ber om at det gjøres undersøkelser og risikovurderinger før terrenginngrep på grunn av forurensningsfaren. Det må utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kap. 2. Kommunen er forurensningsmyndighet og må godkjenne tiltaksplaner.

Planforslaget må ta hensyn til Presterødkilen naturreservat. Høye bygninger må unngås, da det kan forstyrre trekkrutene for fugler. Statsforvalteren ber om at reguleringsplanen forholder deg til byggehøydene i områdereguleringen.

Videre minner statsforvalteren om at planarbeidet må utrede fare for flom og kvikkleireskred. Planforslaget må ta hensyn til forventede fremtidige klimaendringer, spesielt med tanke på overvannshåndtering. Håndtering av overvann i anleggsfasen må også inngå i vurderingen.

Statsforvalteren ber om at planforslaget ivaretar hensyn til støy og universell utforming.

6.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune minner om at tiltaket på eiendommen vil utløse behov for rundkjøring og midtdeler i Slagenveien, som er fylkesvei. I tillegg må det etableres gang- og sykkelvei langs egen eiendom. Tiltakene på fylkesveien må komme frem av planens rekkefølgebestemmelser, knyttet til igangsettingstillatelse.

Videre ber fylkeskommunen om at planforslaget prioriterer reduksjon av klimagassutslipp, effektiv energibruk og klimatilpasning. Klimahensyn bør tas med i planbestemmelsene. Bruk av klimavennlige materialer, ladepunkter for elbiler og krav til tilknytning til vannbåren varme nevnes som eksempler på klimatiltak. Fylkeskommunen ber om at overvann får særlig oppmerksomhet i planarbeidet og at naturbaserte løsninger vektlegges.

Fylkeskommunen ber om at planens eventuelle påvirkning på barn og unge beskrives og vurderes.

6.3 Lede har elektriske anlegg innenfor området som planforslaget må ta hensyn til. Det er viktig med tilgang til trafoer til enhver tid. Lede minner om at byggeforbudsbeltet langs kraftledningen er 20 meter.

6.4 Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro Bygg ANS mener veisystemet vil bli belastet mer enn i dag som følge av økt areal til næring/handel. En trafikkløsning der HVA 40 fortsatt skal kjøre direkte ut i Slagenveien vil være i strid med områdereguleringen.

Advokatfirmaet minner om den omfattende prosessen i arbeidet med områdereguleringen for å komme frem til en helhetlig trafikkløsning for området.

7. Ros-analyse

I samsvar med krav i plan- og bygningsloven er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), som skal vurdere mulige risikoer ut ifra sannsynligheten for at en hendelse kan inntreffe og konsekvenser av hendelsen. ROS-analysen er utarbeidet etter DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017».

Følgende tema er vurdert som relevante:

1. Tidevannsflom/stormflo og klimaendringer, vurdert i kapittel 8.12, overvann og flom
2. Påvirkning på naturvernområder, vurdert i kapittel 8.16, naturmangfold
3. Forurenset grunn, vurdert i kapittel 8.13, grunnforurensning
4. Hensynet til høyspentlinjen i planområdet, vurdert i kapittel 8.15, hensynssonen for høyspentanlegg
5. Radon er ikke utredet, men NGUs radonkart tyder på at faregraden ikke er særlig stor. Sikring mot radon sikres i byggesak i henhold til teknisk forskrift.
6. Ulykker i av- og påkjørsler, vurdert i kapittel 8.8, avkjørsel og biltrafikk

8. Kommunedirektørens vurderinger:

8.1 Rekkefølgekrav til opparbeidelse av infrastruktur

Områdereguleringen stiller krav om at følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelser til tiltak innenfor BA10:

1. Etablering av rundkjøring i krysset Industrigaten/ Slagenveien
2. Etablering av V1, midtdeler iht. plankart og skiltet påbudt kjøreretning (høyre av - høyre på) i Bjørnsonsvei. Etablering av V1 forutsetter at rundkjøring i krysset Industrigaten/ Slagenveien er bygd.
3. Oppgradering av det kommunale veisystemet
4. Stengning av avkjørsel til FV 325 Slagenveien ved Industrigaten
5. Støyskjermingstiltak langs Slagenveien iht. plankartet
6. Etablering av gang- og sykkelvei langs Slagenveien opp til Malergata

7. Opparbeiding av F1 langs Vellebekken iht. § 6.1.

I planforslaget er det foreslått å lempe på eller fravike rekkefølgekravene:

1. Det stilles ikke krav om at rundkjøringen i Slagenveien/Industrigaten skal være opparbeidet, men det foreslås at det skal være krav om ferdige byggeplaner med tilhørende utbyggingsavtale: *Kravet til utbyggingsavtale skal anses oppfylt når det foreligger en avtale med fylkeskommunen, som er veieier i Slagenveien.*
2. V1 er ikke sikret opparbeidet, men er regulert i plankartet frem til eiendomsgrensen i øst.
3. Det stilles ikke krav til oppgradering av det kommunale veisystemet.
4. Det stilles ikke krav til stengning av avkjørselen.
5. Krav til støyskjermingstiltak er tatt ut.
6. Krav til etablering av gang- og sykkelvei er tatt ut. Det er foreslått krav til godkjent byggeplan for gang- og sykkelvei langs planområdet, og ikke videre nordover.
7. Krav til opparbeiding av F1 langs vellebekken er tatt ut.

Det er en forutsetning at et rekkefølgekrav i en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven skal være nødvendig for tiltaket som utløser kravet (dette ble fastslått i Høyesterett i dom av 4. mai 2021 - Selvaag-/Mortensrud-saken). For tiltakene som planforslaget skal legge til rette for, er det vanskelig å argumentere for nødvendigheten i krav til opparbeiding av det samlede kommunale veisystemet og krav til opparbeiding av F1 langs Vellebekken. Det samme gjelder den delen av gang- og sykkelveinettet som strekker seg nordover fra planområdet. Kommunedirektøren er derfor enig i forslagsstillers vurdering om å ikke videreføre disse punktene eller begrense dem til det som er relevant for planforslaget. Det er derimot ikke noe lovkrav om at rekkefølgekravene skal være proporsjonale med omfanget av prosjektet, såfremt de kan vurderes som nødvendige.

De øvrige rekkefølgekravene ser kommunedirektøren som både nødvendige og direkte knyttet til tiltak innenfor BA10.

Selv om rekkefølgekrav ofte ikke er praktisk gjennomførbare for tiltaket som utløser kravene (det kan være både økonomiske og juridiske årsaker), er det et viktig prinsipp at de skal være "realistiske". Altså må de være praktisk gjennomførbare innen rimelig tid, for eksempel ved at det foreligger vedtatte planer om utbygging. Rekkefølgekravene til infrastruktur er stilt for Kilen som helhet. I det perspektivet mener kommunedirektøren de er realistiske. For den aktuelle reguleringsplanen er enkelte av rekkefølgekravene i områdeplanen derimot ikke realistiske å gjennomføre uten finansiering utenfra, altså at flere aktører eller det offentlige tar på seg ansvaret. Per i dag foreligger det ingen konkrete planer for gjennomføring av rekkefølgekravene. Dersom en detaljregulering av den størrelsen det her er snakk om belegges med ansvar for å oppfylle urealistiske rekkefølgekrav, er den i praksis ikke gjennomførbar.

I planinitiativet som ble behandlet i UPB 16.02.2024 ønsket forslagsstiller å kunne bygge ut eiendommen uten at rekkefølgekravene måtte være oppfylt. I saksfremlegget påpekte kommunedirektøren at områdeplanen ble vedtatt etter svært omfattende forhandlinger med grunneierne i planområdet, og at avvik fra rekkefølgebestemmelsene kunne utløse store negative ringvirkninger. At utvalget besluttet å ikke stoppe planinitiativet, ser kommunedirektøren som et signal om at det er et politisk ønske om å få til en utvikling av eiendommen, og at planprosessen må belyse om det er mulig å fravike eller lempe på enkelte av rekkefølgekravene uten at det vil være til hinder for en videre utvikling av Kilen i tråd med områdereguleringen.

Planforslaget går lengre i å forsøke å imøtekomme rekkefølgekravene i områdereguleringen enn planinitiativet la opp til, ved at det innen igangsettingstillatelse er et krav om godkjente byggeplaner, samt utbyggingsavtale for opparbeidelse av rundkjøring og midtdeler. Forslaget om å stille krav om dokumentasjon på inngått utbyggingsavtale er imidlertid ikke en lovlig bestemmelse i reguleringsplan, jamfør plan- og bygningsloven § 12-7. En utbyggingsavtale er av privatrettslig karakter og er en av flere måter å sikre finansiering av et tiltak. Plan- og bygningsloven er en lov som i

prinsippet kun regulerer selve arealbruken. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale en slik bestemmelse. I områdereguleringen er ordlyden "opparbeidet eller sikret opparbeidet" benyttet. En utbyggingsavtale er et av flere virkemidler som kan oppfylle kravet til at opparbeidelsen er "sikret". Det avhenger imidlertid av hvordan avtalen er utformet. At et tiltak er "sikret opparbeidet", må innebære at tiltaket kan og vil bli gjennomført innen rimelig tid. Et anleggsbidrag er for eksempel i seg selv ikke tilstrekkelig til å anse tiltaket som "sikret opparbeidet". Dette kommer fram av rundskriv H-2/05 og er videre presisert i en uttalelse fra kommunal- og distriktsdepartementet 14.04.2016.

Planfaglig er det ikke av interesse hvordan et tiltak blir finansiert, eller at det er en "rettferdig" kostnadsfordeling. Om kommunestyret beslutter at planområdet kan bygges ut uten at enkelte av rekkefølgekravene i områdeplanen er oppfylt, må det være fordi det vurderer at rekkefølgekravene ikke er nødvendige. Det kan være ut ifra en vurdering av at tiltaket i seg selv ikke utgjør en betydelig (nok) merbelastning på eksisterende infrastruktur. Kommunedirektøren mener likevel at det vil være svært uheldig for utviklingen av området som helhet om kommunen åpner for en slik bit for bit-utbygging, hvor kravene til overordnet infrastruktur skyves på. Dette hensynet kan være av stor betydning for forutsigbarhet og tillit til planverket og planmyndigheten. Det kan også føre til at realismen i en felles utbyggingsavtale blir stadig mindre. Vestfold fylkeskommune er også tydelige på, i deres uttalelse til varsel om planoppstart, at de ikke vil akseptere at planområdet bygges ut uten at rundkjøring i Industrigaten/Slagenveien, samt midtdeler i Slagenveien er etablert.

Kommunedirektøren vil påpeke at kommunen, forslagsstiller og fylkeskommunen har hatt omfattende dialog i planprosessen for å finne frem til en løsning som gjør det mulig å utvikle planområdet uten å sette gjennomføringen av områdereguleringen i fare. Kommunen og fylkeskommunen har seg imellom drøftet om det er rekkefølgekrav som kan lempes på, eller deles opp i mindre etapper, uten at det vil få betydelige konsekvenser for utviklingen av området som helhet.

Dette har dessverre ikke vist seg løsbart når det kommer til kravene til rundkjøring og midtdeler i Slagenveien. Kommunedirektøren anbefaler derfor at videre arbeid med detaljreguleringsplan for området avventer til det foreligger klare planer for at disse tiltakene skal iverksettes. Dersom utvalget allikevel beslutter å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn anbefaler kommunedirektøren at kravene til opparbeidelse av rundkjøring og midtdeler frafaller. Kravet til gang- og sykkelvei langs planområdet bør opprettholdes. I planforslaget er det stilt krav om at denne skal være opparbeidet før det gis ferdigattest. Kommunedirektøren anbefaler at denne skal være opparbeidet før det kan gis igangsettestillatelse.

8.2 Avvik fra krav til felles planlegging for felt BA10

Områdereguleringens § 3.1 stiller krav om felles planlegging for hvert felt. Kravet til samlet reguleringsplan kan fravikes «... *der utenforliggende interesser og hensyn til naboeiendommer ikke berøres eller kan løses innenfor detaljplanen og uten at det vanskeliggjør fremtidig regulering*». Trafikkløsningen som er foreslått er ikke i tråd med den helhetlige løsningen som var forutsatt i områdeplanen, da den legger opp til en fortsatt av- og påkjøring til/fra Slagenveien på ubestemt tid. Løsningen vil likevel ikke være fysisk til hinder for en senere omlegging av V1 til enveiskjørt gate fra Slagenveien til Håndverkerгатen. Men incentivet for at dette skal skje, vil være svakere, da det forutsetter at HW42 (Europris) ønsker en slik løsning, som de per i dag hevder vil være i konflikt med deres interesser. Kommunedirektøren fremhevet til behandlingen av planinitiativet følgende: "*En vesentlig grunn til at felles regulering er ønskelig, er å legge til rette for bedre, felles løsninger for utforming av utearealer som parkering, overvannsløsninger, varelevering, avfallshåndtering mv. Det er også viktig for å håndtere ustabil og forurenset grunn på en effektiv måte, tilrettelegge for gode kommunaltekniske løsninger og annet*".

Utredninger i planarbeidet har vist at det ikke vil være behov for omfattende tiltak for å håndtere ustabil eller forurenset grunn. Overvannsløsninger skal heller ikke gå ned i grunnen, men løses på

grønne tak og i grunne bed på overflaten. Det gjør at noen av de mest kostnadskrevene og omfattende tiltakene som kunne tilsi et behov for felles planlegging bortfaller. Forslagsstiller er i dialog med kommunen for å koordinere prosjektet med kommunens pågående saneringsarbeid for VA- på hele Kilen vest.

Kommunedirektøren vurderer fortsatt at planen kunne gitt mer effektive løsninger for spesielt varelevering, renovasjon og parkering ved en felles plan. Varelevering og renovasjon er lokalisert på samme side av kvartalet (nord) for begge eiendommer, som er positivt, men henting og levering vil ikke kunne samordnes på en effektiv måte så lenge det er sperret med gjerde mellom eiendommene.

Jf. områdereguleringen § 4.2 skal det "... i forbindelse med reguleringsplaner søkes å finne felles parkeringsløsninger". Kommunedirektøren vurderer at parkering kunne vært løst mer effektivt med en felles planlegging på tvers av eiendommene. Mer effektive parkeringsløsninger kunne bidratt til å minske ulempene V1 kunne ha for HWA 42.

Tiltaket som planen skal legge til rette for vil være tilpasset intensjonen om en tydelig kvartalsstruktur og ikke legge uheldige begrensninger på utviklingsmuligheter på naboeiendommene.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at felles planlegging, i tråd med områdeplanen, kunne gitt en mer helhetlig og effektiv arealbruk innenfor kvartalet, men at planforslaget ikke vanskeliggjør en videre utvikling av området i tråd med områdereguleringen.

8.3 Utnyttelsesgrad

I områdereguleringene, § 4.6.1 er det angitt hvor mye handel som er tillatt for hver eiendom. For eiendommen med gårds- og bruksnummer 1008/84 (hovedeiendommen) er det tillatt 2090 m² handel. Forslaget til plankart viser det samme tallet, men i planbestemmelsene står det 2.300 m². Planbestemmelsene mangler utnyttelsesgrad for andre formål enn forretning. I planbestemmelsene står det: "*Med bruksareal (til forretning) menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom og kontorareal. Areal for varelevering, tekniske rom og toalett innregnes ikke*". Dette er i samsvar med definisjonen i områdeplanen. Før en eventuell sluttbehandling bør imidlertid grad av utnytting presiseres, slik at det er tydelig hvor stort areal som tillates av andre formål enn handel. Kommunedirektøren anbefaler også at tillatt areal for forretning endres til å være i samsvar med områdeplanen/plankartet.

8.4 Høyder

Jf. områdereguleringen skal maksimal høyde mot Halfdan Wilhelmsens allé ikke overstige kote + 17. Mot Slagenveien er maksimal høyde kote +14. I planforslaget er maksimal høyde kote +12. Det tilsvarer litt over mønehøyden på Europris (kote 11,4). Kommunedirektøren har ingen merknader til foreslått byggehøyde.

På illustrasjonene er det ikke vist tekniske installasjoner/rom på taket. Kommunedirektøren leser dette som at slike rom skal være innebygget. Før en eventuell sluttbehandling av planforslaget bør dette presiseres i bestemmelsene.

8.5 Byggegrenser

Jf. de foreslåtte planbestemmelsene angir byggegrensene bygningsvolumet. Mindre strukturer som inngangsparti, overbygd varelevering, sykkelparkering og tiltak tilhørende utomhusmiljø skal tillates utenfor byggegrensen

Mot Halfdan Wilhelmsens allé er byggegrensen den samme som i områdereguleringen og i samsvar med krav fra fylkeskommunen, som er veieier. Byggegrensen gjør at bygningen vil ligge i samme linje som Europris. Mot vest følger byggegrensen hensynssonen for høyspentlinjen. Dette gjør samtidig at det blir plass til parkeringsplasser og gangsoner foran det som vil være bygningens sydfasade. Mot nord er byggegrensen trukket tilstrekkelig inn til å gi plass til manøvreringsareal for renovasjon og varelevering. Mot øst (inn mot Europris) følger byggegrensen eiendomsgrensen. Samlet utgjør byggegrensen ca. det samme arealet som det planlagte bygget, slik det er vist i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren har ingen kommentarer til byggegrensene.

8.6 Arkitektur

Bygningen vil bestå av et enkelt, uoppbrutt volum i to etasjer med flatt tak. Fasadene mot vest og sør vil følge veiløpene, slik at bygget danner et litt spisst hjørne mot Heimdalkrysset. Bygningen vil bli lagt helt i eiendomsgrensen mot Europris, og legger til rette for at kvartalet kan videreutvikles som en tett struktur. Inngangene til forretningsbygget vil være fra vest, og det er stilt krav om at denne siden skal være "aktiv og åpen". Fasaden mot sør er også vist med vinduspartier, men er ikke omtalt i bestemmelsene. Dette bør vurderes nærmere før en eventuell sluttbehandling. Fasaden mot nord er ikke vist i perspektiv, men i illustrasjonsplanen er varelevering og renovasjon lokalisert på denne siden.

I planbeskrivelsene er fasadene beskrevet som bestående av glassfelt, liggende trespiler og fasadeplater i stående format. Fasadematerialene er vurdert som værbestandige og lette å vedlikeholde. I planbeskrivelsen fremheves det at materialene vil patinere på en fin måte og "*... opptre ulikt i forhold til lyset og slik sett være en levende fasade*". Kommunedirektøren har ingen merknader til valg av materialer, men kan ikke gjenkjenne at det er brukt liggende trespiler på illustrasjonene. Det er viktig i et offentlig ettersyn at det er samsvar mellom illustrasjoner og bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det skal foreligge oppdaterte illustrasjoner før saken eventuelt kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det bør samtidig vises 3d-illustrasjon av byggets nordside.



I planbestemmelsene står det "*ved foliering av glassfelt skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og transparent*". Kommuneplanens arealdel stiller krav om at foliering ikke skal dekke mer enn $\frac{1}{3}$ av vindusflaten. Dette gjelder også for plakater o.l. like innenfor vindusflaten.

Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsen gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel før en eventuell sluttbehandling av planforslaget.

Områdeplanen stiller krav om at "(n)ye bygninger og anlegg skal gis tidsmessig og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart og tilføre området nye kvaliteter. Fasader skal være orientert mot gaten". Med at "fasadene skal være orientert mot gaten" forstår kommunedirektøren gatene internt på Kilen og ikke veiene omkring. Kommunedirektøren forstår det som at hensikten er å skape et hyggelig og urbant gatemiljø. Samtidig er det klart at fasadene ut mot Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien her vil være svært viktige, og kommunedirektøren er enig i at disse må være byggets "forside". Det vil også være en viktig del av Kilenområdet "forside", ettersom det vil være det første bygget man ser når man kommer inn fra sør eller vest. Slik sett er det riktig å legge vareleveringen og andre "lukkede" funksjoner mot nord, slik det også er for Europris, men dette bidrar ofte ikke til et trivelig gatemiljø. Planforslaget legger opp til at V1 ikke skal opparbeides som vei/gate, men det vil uansett være et naturlig sted å gå gjennom til fots. Områdeplanen stiller krav om at "(d)et skal sikres et tett nett av forbindelser gjennom hele området og en høy grad av offentlig tilgjengelighet". V1 bør derfor være åpen som gjennomfartsåre for gående og syklende. Kommunedirektøren mener det er viktig at det stilles krav til at også nordsiden av bygget skal ha estetiske kvaliteter som gjør det til del av et godt byrom. Dette handler blant annet om hvordan renovasjon blir utformet og hvordan gaterommet blir opparbeidet. Kommunedirektøren viser til kapittel 8.5 om utearealer og 8.6 om renovasjon.

Utover dette vurderer kommunedirektøren at arkitekturen som er illustrert er god og i rimelig grad er ivaretatt i planbestemmelsene/kartet.

Det er foreslått en bestemmelse om at skilt skal være tilpasset og underordnet bygningens arkitektoniske utforming og "... være i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer og vedtekter i Tønsberg kommune". Kommuneplanens arealdel § 16 stiller detaljerte krav til utforming og plassering av skilt- og reklameinnretninger. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte bestemmelsen ikke tilfører noe nytt, og at den derfor bør tas ut. Dette kan vurderes nærmere før en eventuell sluttbehandling.

8.7 Uteområder

Planforslaget legger opp til bruk av grønne flater med "en kombinasjon av lav grønn vegetasjon og oppstammede trær". Dette skal lokaliseres innenfor AVG1-AVG7. I illustrasjonsplanen er det vist grønne flater også andre steder, men dette er ikke sikret i bestemmelsene. Blant annet er det vist et grønt belte langs byggets sørside som er viktig for overvannshåndteringen. Det er også vist en grønn rabatt langs nordsiden som avgrensar V1 fra manøvreringsarealet til varelevering/renovasjon. Kommunedirektøren mener bruken av grønt bør sikres bedre i plankartet og at det bør settes et målbart krav til andelen grønne flater. Det bør også settes krav til benker og belysning. Dette bør vurderes nærmere før en eventuell sluttbehandling.

8.8 Avkjørsel og biltrafikk

HWA 40 har på- og avkjørsel i Slagenveien, som veimyndigheten (fylkeskommunen og kommunen) anser som risikoutsatt. Områdereguleringen åpner for at eiendommen har adkomst på samme sted, men ikke utkjøring. I områdereguleringen er det regulert en offentlig vei (V1) fra dagens avkjørsel i Slagenveien til Håndverkerгатen. Veien er ikke opparbeidet og vil gå langs nordsiden av kvartalet (BA10). HWA 42 (Europris) har sterkt motsatt seg å avstå grunn til veien, ettersom den vil føre til tap av mange parkeringsplasser, og komme i konflikt med dagens varelevering her. Dette gjør at etablering av veien i praksis ikke er gjennomførbar uten ekspropriasjon.

Malevåg Consulting har som del av planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse (17.11.2023) med utgangspunkt i at planområdet fortsetter med både av- og påkjøring mot FV 3106/Slagenveien.

Trafikkanalysen tar utgangspunkt i at antallet parkeringsplasser innenfor planområdet reduseres fra 74 til 30. Imidlertid vil ikke trafikken i avkjørselen mot Slagenveien bli redusert, ettersom det blir beregnet en høyere omløpshastighet enn tilfellet er i dag. Dette skyldes at ren handelsvirksomhet genererer mer trafikk, spesielt i de mest intense periodene, enn nåværende bruk, med bl.a. bilpleie og vaskehall. I rapporten blir det påpekt at trafikkmengden til og fra planområdet har vært høyere for noen år siden, da Skolageret/Lampehuset og BIRK belastet samme avkjørsel. Trafikkrapporten gir ikke noe konkret mål på hvor mye trafikk avkjørselen kan tåle utover å vise til hva den har "tålt" tidligere. I rapporten argumenteres det for at dagens løsning, men med forbedret frisikt, kan videreføres frem til det er etablert midtdeler og rundkjøring i henhold til rekkefølgekravene i områdeplanen. Når det er på plass, vil avkjørselen fungere som en "høyre av/høyre på-løsning". I trafikkrapporten blir dette vurdert som en god løsning, som ikke er egnet til å skape tilbakeblokkeringer.

I høringsutkastet til områdereguleringen (2016) var det forutsatt at avkjørselen til Slagenveien skulle stenges helt, og at adkomst skulle være fra Håndverkerгатen. En viktig begrunnelse fra Statens vegvesen for at det ble stilt et slikt krav var å unngå at biler krysser gang- og sykkelveien. I høringsrunden kom det imidlertid sterke protester fra både HWA 40 og HWA 42. HWA 42 motsatte seg adkomst til HWA 40 over deres eiendom, med samme begrunnelse som i dag. HWA 40 var bekymret for å bli stående helt uten adkomst. Kompromisset med en enveiskjørt gate inn fra Slagenveien ble akseptert av alle parter etter mye dialog og møtevirksomhet. Statens vegvesen stilte som vilkår at det måtte etableres midtdeler i Slagenveien og at V1 skulle opparbeides og skiltes enveiskjørt frem til Håndverkerгатen. At V1 kan etableres over eiendommen til HWA 42 er imidlertid knyttet til kravet om at kvartalet reguleres samlet. HWA 42 har derimot motsatt seg å inngå i et felles planforslag ettersom de selv ikke har planer om utvikling av sin eiendom.

Løsningen med midtdeler og "høyre av/høyre på" vurderer kommunedirektøren at kan fungere trafiksikkert. I mangel på andre muligheter som kan sikre eiendommen lovlig utkjøring, kan kommunedirektøren derfor anbefale en slik løsning. Men som kommunedirektøren har argumentert for i kapittelet om rekkefølgekrav, gir planforslaget ingen sikkerhet for om og når en midtdeler og rundkjøring blir etablert i Slagenveien. Dagens bruk kan derfor bli gjeldende i uoverskuelig fremtid.

At avkjørselen har hatt høyere belastning tidligere, mener kommunedirektøren ikke er et godt argument for at den kan fungere videre og eventuelt tåle økt trafikk. I forslaget til planbestemmelser er det lagt opp til maksimalt 1 p-plass pr. 50 m² bruksareal. Det tilsvarer opptil 41 p-plasser for 2090 m² BRA, altså betydelig mer enn de 30 som er beregningsgrunnlaget i trafikknøtet, og som altså vil gi mer trafikk enn tilfellet er i dag.

I trafikknøtet er det lagt til grunn 30 p-plasser, mens det i planforslaget åpnes for 41. Før en eventuell sluttbehandling av planforslaget, anbefaler kommunedirektøren at parkeringsdekningen vurderes redusert i tråd med beslutningsgrunnlaget. Det bør stilles et makskrav til totalt antall parkeringsplasser, og dette bør ta utgangspunkt i at omløpshastigheten i avkjørselen ikke skal øke fra dagens situasjon. I planbeskrivelsen blir det opplyst om at det ikke skal være parkeringsplasser for ansatte. Det bør følges opp i bestemmelsene. Bestemmelsene bør også sikre at frisikten blir etablert før det kan gis igangsettingstillatelse, det vil som et minimum si at reklameskiltet må fjernes.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at en reguleringsplan som åpner for at dagens bruk fortsetter (selv med redusert trafikk) vil være i strid med kravene Vestfold fylkeskommune har stilt i sin uttalelse til varselet om planoppstart.

8.9 Mobilitet og myke trafikanter

Det er gode muligheter i området for mer miljøvennlig transport. Det er bussholdeplasser i begge retninger i Halvdan Wilhelmsens allé nord for Heimdalskrysset og for vestgående trafikk (mot Kilen) ved rundkjøringen Ringveien/HWA/Valløveien. Det er gang- og sykkelvei fra bussholdeplassene og frem til planområdet. Veien fra bussholdeplassen ved Heimdalskrysset forutsetter imidlertid flere

kryssinger av trafikert vei. Planforslaget legger opp til minimum 1 sykkelplass pr. 50 m² forretning, som er høyere enn kravet i områdeplanen (0,1 pr. 50 m²) og kommuneplanens arealdel (1,5 pr. 100 m²). Det er i dag mulig å komme inn som gående eller syklende via et smett sørvest i planområdet, men smettet har preg av et tråkk, og krever en bedre opparbeidelse for å være en fullgod løsning, ikke minst for bevegelseshemmede. Dette er sikret i forslaget til bestemmelser. Langs Slagenveien er gang- og sykkelsti regulert, men ikke opparbeidet, opp til felt BA11. Denne strekningen er trafikkfarlig for myke trafikanter slik det er i dag. Veikart for området viser at det har vært flere ulykker i Slagenveien mellom fotgjengere som beveger seg i kjørebanelen og biler. Planforslaget legger opp til at gang- og sykkelvei skal opparbeides innenfor planområdet, men ikke videre nordover, som er kravet i områdeplanen. Kommunedirektøren vurderer at gang- sykkelveien nordover har lite relevans for planområdet og støtter derfor denne vurderingen.

Samlet sett vurderer kommunedirektøren at planforslaget legger til rette for miljøvennlig transport. Ny gang- og sykkelvei vil gi bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet enn i dag.

8.10 Renovasjon

I planbeskrivelsen er det illustrert hvordan manøvreringsareal er ivarettatt for varelevering og renovasjonsbil. Der er det forutsatt at dette skal skje på byggets nordside. I forslaget til planbestemmelser er det stilt krav til oppsamlingsenheter eller avfallsrom inne i bebyggelsen. Av hensyn til gatemiljøet langs V1, mener kommunedirektøren renovasjon bør være lokalisert inne i bygget, og at det ikke bør være tillatt med utendørslagring. Før en eventuell sluttbehandling av planforslaget anbefaler kommunedirektøren at dette vurderes nærmere.

8.11 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk. Bygg til forretningsformål er imidlertid ikke ansett som støyfølsomt etter klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T 1442/2021). Planformålet vil heller ikke føre til vesentlig støybelastning for annen støyfølsom bebyggelse. Kommunedirektøren ser derfor ikke behov for skjermingstiltak. Planbestemmelsene stiller krav til anleggsplan som skal sikre mot bl.a. støy i anleggsperioden. Det er stilt krav om at anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor fuglereservatet ikke skal foregå i perioden 1. april - 30. august (hekketiden).

Et av rekkefølgekravene i områdeplanen er at det skal etableres støyskjerm langs vestsiden av Slagenveien i forbindelse med omleggingen av trafikken på Kilen. Dette kravet er ikke videreført i planforslaget og det er ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor dette er utelatt. Støyskjermen er heller ikke regulert i plankartet, slik det er i områdeplanen. Dette medfører at det vil være motstrid mellom områdeplanen og detaljreguleringen, hvor detaljreguleringen vil ha forrang som sist vedtatte plan. Altså vil en oppføring av støyskjerm i tråd med områdeplanen forutsette planendring eller dispensasjon. Som kommunedirektøren har argumentert for i kapittelet om rekkefølgekrav i Slagenveien, bør disse frafalles dersom planforslaget skal legge ut til offentlig ettersyn. Støyskjermen innenfor planområdet ligger innenfor det som rimeligvis kan pålegges reguleringsplanen, men er bare et kort stykke og gir lite mening før de øvrige tiltakene er gjennomført. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at det stilles rekkefølgekrav om opparbeiding, men anbefaler at støyskjermen reguleres inn i plankartet.

8.12 Overvann og flom

I henhold til områdeplanen skal overvann i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Dette er i samsvar med generelle anbefalinger for overvannshåndtering og stilles som krav i kommuneplanens arealdel.

I en rapport som er utarbeidet av Asplan Viak og datert 08.06.2021 frarådes imidlertid overvannsløsninger gjennom fordrøyning i grunnen på grunn av fare for spredning av forurensning fra deponimassene mot Vellebekken og Presterødskilen. Anbefalingene er basert på nyere kunnskap om forurensning fra deponier, som ikke lå til grunn ved behandlingen av områdeplanen. Anbefalingen i rapporten er basert på at avfallet blir liggende i bakken.

I planbeskrivelsen er det lagt opp til at overvann forsinkes og fordrøyes ved hjelp av grønne tak og det som omtales som "grunn infiltrasjon", det vil si grønnstruktur på bakkeplan som er lukket med membran for å hindre nedsig i undergrunnen. Vannet skal fordrøyes i rene masser og ledes videre til fordrøyningsmagasin under bakken for så å kobles på kommunalt nett. Løsningene er imidlertid ikke sikret i forslaget til planbestemmelser. Grønne tak er nevnt, men kan velges bort til fordel for solceller, som jo ikke har noen relevans for overvannshåndtering. Tønsberg kommune stiller videre krav om at overvannstiltak skal beskrives i en kommunalteknisk plan, hvor det blir gjort rede for effekten av overvannstiltakene og hvor mye som kan/må slippes inn på det kommunale nettet. Dette er videre omtalt i kapittel 8.15.

Hele det søndre næringsområdet på Kilen er sterkt utsatt for flom og stormflo. Det ligger svært lavt, består stort sett av harde, tett flater og har begrenset evne til å ta opp ekstremregn gjennom kummer og overvannsledninger. I forslaget til planbestemmelser er nederste tillatte vannlås satt til kote +2,7 meter, som er i samsvar med kravet i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til frie flomveier som skal lede østover langs nord- og sydsiden av bygningen mot Vellebekken.

Flomveier skal føres østover til Vellebekken, og er beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen. NVE anbefaler at flomveier markeres som hensynssoner i plankartet. Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når arealbruken, som går frem av plankartet, gjennomføres. Hensynssoner kan bidra til at arealet ikke blir benyttet på en måte som kan hindre eller endre flomveiene. Før en eventuell sluttbehandling av planforslaget anbefaler kommunedirektøren å vurdere å tegne inn slike hensynssoner.

8.13 Grunnforurensning

Planområdet, og hele Kilen vest, ligger over et gammelt avfallsdeponi. Dette gjør at grunnen er sterkt forurenset og at det kan være fare for gassutsig. Miljødirektoratets veileder for bygging på nedlagte avfallsdeponier (2020) anbefaler generelt at det ikke bygges infrastruktur eller næringsbygg på eller i randsonen til deponier der det kan være gassdannelser. Dersom det allikevel skal bygges på slike arealer må det dokumenteres at dette er miljømessig forsvarlig. Veilederen anbefaler at det gjøres omfattende undersøkelser i reguleringsfasen. Før utbygging må det utarbeides en tiltaksplaner for forurenset grunn, sigevann og gass.

Asplan Viak utarbeidet i 2021 en risikovurdering og tiltaksplan for Kilenområdet på oppdrag fra Tønsberg kommune. I risikovurderingen blir det frarådet overvannsløsninger på Kilen gjennom fordrøyning i grunnen, da det ble dokumentert at dette førte til utsig av forurensning til Vellebekken. Planforslaget følger denne anbefalingen, som omtalt i kapittel 8.12 om overvann og flom. Løsningen er i strid med områdeplanen, som forutsetter at overvann i størst mulig grad skal føres ned i grunnen. Kommunedirektøren mener imidlertid at det i dette tilfellet er riktig å forholde seg til tiltaksplanen fra 2021, som er basert på nyere kunnskap. Dette er også i samsvar med uttalelsen til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Det er kommunen, som tidligere eier og driver av deponiet, som har det overordnede ansvaret for forurensningen. Det blir derfor anbefalt at håndteringen av masser og omfanget av saneringstiltak innenfor HWA 40 må avklares og utføres i samarbeid med kommunen. Tiltaksplanen fra 2021 legger ikke opp til at deponerte masser skal fjernes og skiftes ut, annet enn der det blir gjort inngrep. Det blir først og fremst lagt vekt på sanering av gamle og i mange tilfeller lekkende rør for overvann og avløpsnett, som ble identifisert som hovedgrunnen til utsiget av forurenset vann til Vellebekken. Tønsberg kommune er for øyeblikket i gang med et omfattende arbeid med å sanere ledningsnettet

med utgangspunkt i tiltaksplanen. Foreløpig har det vist seg at bærelaget som ligger over deponimassene er tykkere enn først antatt, som gjør at ledningene kan legges frostfritt i bakken uten å komme i kontakt med deponimassene. Det er etablert kontakt mellom forslagsstiller og kommunen med henblikk på å koordinere vann- og avløpstiltak.

I forbindelse med planarbeidet for HWA 40 har GrunnTeknikk as utarbeidet en miljøteknisk rapport. Planområdet har blitt undersøkt i 10 boreprøver. I alle prøvene er det gjort funn av forurensning over akseptkriteriene i Miljødirektoratets veileder for hva som kan ligge igjen på eiendommen etter et terrenginngrep. Ved terrenginngrep må masser derfor skiftes ut.

Rapporten gjør rede for hva tiltaksplanene for å håndtere grunnforurensningen og avgasser må avklare. Håndtering av grunnforurensning skal skje i henhold til krav i forurensningsforskriften kapittel 2. Avgasser skal håndteres etter Miljødirektoratets veileder for bygging på nedlagte deponier (17/80). Ifølge rapporten er de fleste forholdene omkring forurensning og avgasser avklart/kartlagt, eller det blir vurdert at de må avklares på et senere tidspunkt, det vil si når detaljene for tiltaket er nærmere prosjektert. Rapporten slår fast at det må påregnes ytterligere undersøkelser av gassdannelser og evt. sigevann fra området. I rapporten blir det anbefalt å se på utsig til Vellebekken i sammenheng med hele utsigsområdet, og at det derfor ikke bør stilles krav om at dette temaet skal inngå i en særskilt tiltaksplan for HWA 40. Kommunedirektøren er enig i dette.

Ettersom området har vært i bruk i flere tiår uten kjente problemer med avgass fra deponiet, vurderer GrunnTeknikk at gass er håndterbart i en byggesak, og at det ikke er behov for ytterligere utredning på reguleringsstadiet.

I bestemmelsene er det stilt krav om at det skal utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn, men det er ikke stilt krav om når denne skal foreligge eller hva den skal vise. Det er ikke stilt krav om tiltaksplan for håndtering av gass. Før en eventuell sluttbehandling anbefaler kommunedirektøren at det vurderes om bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.

8.14 Grunnforhold/områdestabilitet

GrunnTeknikk as har jf. notat datert 23.02.2023, utført geotekniske vurderinger iht. NVE`s veileder 1/2019, sikkerhet mot kvikkeireskred. Områdestabiliteten bli vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke identifisert et løsne- eller utløpsområde som kan true planområdet. Lokalstabiliteten ved evt. utgraving eller oppfylling er ikke vurdert. Ettersom området ikke er omfattet av en faresone er det ikke krav til at notatet underlegges uavhengig kontroll. Kommunedirektøren har ingen kommentarer til vurderingen og anser hensynet til områdestabilitet som ivaretatt. Planbestemmelsene stiller krav til at geoteknikk må detaljprosjekteres før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette er et krav kommunen normalt stiller i alle reguleringsplaner.

Store deler av Kilen har utfordringer med setninger. Dette er spesielt kritisk i områder som ligger opp mot fjell, spesielt Presterødåsen og Frodeåsen. I disse områdene er det høyt trykk i grunnvannet (poretrykk), som kan falle der det blir gjort inngrep, som for eksempel ved peling. Planområdet ligger i et relativt flatt område, hvor poretrykksfall anses å ha mindre betydning. Det kan allikevel være fare for setninger som følge av at fyllmassene fra deponiet trekker seg sammen der det er organisk innhold som råtner. Under dette igjen er i tillegg leira kompressibel. Kommunedirektøren vurderer at setningsproblematikk kan håndteres i den geotekniske detaljprojekteringen. Det bør imidlertid vurderes om bestemmelsene bør presiseres for å sikre at dette blir ivaretatt, både innenfor planområdet og for naboeiendommer, for eksempel under peling.

Kommunedirektøren antar at det er et tett forhold mellom geoteknikk prosjektering/fundamenteringsløsninger og tiltaksplanen for håndtering av forurenset masse og at disse rapportene derfor bør foreligge samtidig.

Hvordan dette best ivaretas bør vurderes nærmere fram mot en eventuell sluttbehandling.

8.15 Kommunalteknisk plan

Tønsberg kommune stiller krav om at godkjent kommunalteknisk plan skal legges ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget. Den kommunaltekniske planen som fulgte planforslaget var mangelfull og måtte bearbeides av forslagsstiller. Ny revidert plan ble sendt inn for tett på at saken skulle ferdigstilles til at administrasjonen har rukket å godkjenne den. Ettersom planområdet er utbygd i dag, og at planforslaget vil bedre forholdene med tanke på avrenning/fordrøyning, vurderer kommunedirektøren at kommunal infrastruktur ikke vil være til hinder for at området kan bygges ut. Kommunedirektøren har derfor vurdert at saken kan behandles før den kommunaltekniske planen har blitt endelig godkjent av kommunen. Dersom utvalget fremmer planforslaget anbefaler kommunedirektøren at den kommunaltekniske planen må være godkjent før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

8.15 Høyspentanlegg

Hensynssonen for høyspentanlegg i områdeplanen (H370) er videreført i forslaget til plankart. Det delen av planområdet som skal bebygges, og hvor folk vil ha varig opphold, ligger utenfor. Under hensynssonen kan det være parkering og annet kortvarig opphold. Dette er ikke å anse som helsefarlig, og ikke i strid med anbefalingene i NVE`s veileder for bebyggelse nær høyspentanlegg (2017). Planforslaget vil ikke komme i konflikt med tilgangen til anlegget. Det er heller ikke på annen måte i strid med krav som Lede har stilt i sin uttalelse til planoppstart. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til høyspentanlegget er ivaretatt i planforslaget.

8.16 Naturmangfold, vurdering etter nml. § 8-12

Det er ingen registrerte arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kommunedirektøren ser ikke behov for nærmere dokumentasjon av naturmangfold ettersom hele området er opparbeidet med asfalt eller bygninger, samt mindre felt med gressplen. Det er en alle med trær (blodlønn/ rød spisslønn) mellom planområdet og Halfdan Wilhelmsens alle. Trærne har lite verdi for naturmangfoldet utover at det generelt er positivt med trær i området. Planforslaget kommer ikke i konflikt med trærne og legger opp til å tilføre området mer vegetasjon og enkelte oppstammede trær. Det er ingen fremmedarter med spredningsrisiko i området.

Planområdet ligger tett på Presterødkilen og det frarådes generelt høye bygg som kan påvirke fuglenes trekkruiter. Planforslaget legger opp til byggehøyder som ikke overstiger det som er angitt i områdeplanen og det som er fremherskende byggehøyder i området ellers. Kommunedirektøren vurderer at bygget ikke vil ha negativ betydning for fugler. Planbestemmelsene sikrer at det ikke skal foregå støyende aktivitet i hekketiden som er egnet til å forstyrre fuglelivet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ikke vil ha negativ effekt på naturmangfoldet.

8.17 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner på stedet eller i området som planforslaget kan påvirke. Gitt planområdets historie som fylling, er det lite sannsynlig å påtreffe automatisk fredede kulturminner i grunnen. Planforslaget har en innarbeidet kulturminneloven § 8, 2. ledd, den såkalte "stanse- og meldeplikten" i planbestemmelsene. Dette gjøres rutinemessig i alle relevante reguleringsplaner i Tønsberg kommune. Kommunedirektøren anser dette som tilstrekkelig.

9. Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Kommunestyret har vedtatt (17.11.2022, sak 176/22) at foreslåtte tiltaks effekt for å oppnå FN's bærekraftsmål skal vurderes i alle politiske saker.

FNs bærekraftsmål, også omtalt som Agenda 2030, er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

For at bærekraftsmålene skal oppnås, må hensynene til klima og miljø, sosiale forhold og økonomisk bærekraft være ivaretatt.

Kommunedirektøren ser hensynet til sosiale forhold som mindre relevant for dette planforslaget, og kan ikke se at det vil komme i konflikt med slike hensyn.

Forhold som er av spesiell betydning for klima og miljø i planforslaget er naturmangfold, forurensning og klimapåvirkning. Disse forholdene er vurdert i henholdsvis kapittel 8.13, 8.16 og 10. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til naturmangfold og forurensning er tilstrekkelig ivaretatt. Planforslaget i seg selv vil ikke ha spesielt negative konsekvenser for klima, men blir allikevel vurdert som uheldig i en større sammenheng, da kan være til hinder for en effektiv utvikling av Kilen-området som helhet.

Når det gjelder økonomisk bærekraft, vurderer kommunedirektøren det på samme måte som for klima. Isolert sett vil planforslaget bidra positivt, men det kan slå uheldig ut dersom det bidrar til å vanskeliggjøre gjennomføringen av områdereguleringen. Kommunedirektøren viser til vurdering i kapittel 13, økonomiske konsekvenser.

Samlet sett vurderer derfor kommunedirektøren planforslaget som negativt for oppnåelsen av FN's bærekraftsmål.

10. Effekt for klima:

Kilen er essensielt et område som er tilrettelagt for biltrafikk og kommunedirektøren vurderer at planforslaget legger opp til at en stor del av kundegruppen vil ankomme med bil. Samtidig vil planområdet ha god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Planforslaget legger ikke opp til parkering for ansatte, og har generelt redusert arealet som avsettes til parkering, til fordel for grønne flater og flater forbeholdt gående og syklende. Planforslaget har ikke beregnet klimagassutslipp for tiltakene, eller vurdert særlige klimatiltak, men planbeskrivelsen viser til at takflatene vil ha muligheter for installasjoner for solenergi. Kommunedirektøren viser også til at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, hvor det er tilknytningsplikt. Kommunen kan tillate en alternativ løsning, dersom denne er miljømessig bedre enn tilknytning. Det ligger en hovedtrasé for fjernvarme rett på andre siden av Slagenveien

I planforslaget blir det fremhevet at de viktigste grepene i et klimaperspektiv er god utnyttelse av planområdet og kompakte, energieffektive bygningskropper. Kommunedirektøren er enig i dette, og vurderer at arealet innenfor planområdet er godt utnyttet.

Planforslaget vil derimot være dårlig i et klimaperspektiv dersom det er til hinder for en videre effektiv og ønsket utvikling på Kilen, ved at området kan bygges ut uten nødvendig overordnet infrastruktur. En god og arealeffektiv utnyttelse av Kilen er en viktig del av kommunens strategi for bærekraftig stedsutvikling, som omtalt i kommuneplanens arealdel § 41.2, blant annet fordi det bidrar til å minske belastningen på andre områder til næring og handelsformål. At handel av mer plasskrevende karakter lokaliseres tett på byen, og i en avstand som muliggjør at man kan gå og sykle, er å foretrekke fremfor næringsområder som typisk er helt bilavhengige.

Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget innenfor planområdet ikke vil ha negative konsekvenser for klimaet, men at den mulige konsekvensen for den helhetlige utviklingen av Kilen gjør at det samlet sett vil ha en negativ effekt.

11. Konsekvenser for barn og unge:

Området er ikke i bruk av barn og unge og kommunedirektøren vurderer at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for denne gruppen.

12. Konsekvenser for næringsliv:

For næringslivet er det isolert sett positivt å få utviklet eiendommen, som lenge har vært "låst" av rekkefølgekravene i områdeplanen. For Kilen vest som helhet kan konsekvensene av at rekkefølgekravene blir tilsidesatt derimot bli svært negative, da det kan undergrave det omfattende arbeidet som i sin tid ble gjort med områdeplanen, og gjøre det mindre sannsynlig å få til en utbyggingsavtale i fremtiden. Samlet sett vurderer kommunedirektøren derfor at en utbygging uten at nødvendige rekkefølgekrav er oppfylt vil ha uheldige konsekvenser for næringslivet.

13. Økonomiske konsekvenser:

Tiltak som planforslaget skal legge til rette for vil ikke kreve ny kommunal infrastruktur, eller behov for drift og vedlikehold. Det er utbyggers plikt å etablere infrastruktur på egen grunn. Planforslaget vil bedre avrenningsforholdene i forhold til dagens situasjon og vil derfor ikke føre til økt belastning på eksisterende avløpsnett. Planforslaget vil ikke ha andre økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til drift.

14. Konsekvenser for folkehelse:

Ny gang- og sykkelsti, samt bedre tilrettelegging for myke trafikanter innenfor planområdet vil bidra til at det blir mer egnet å gå eller sykle for ansatte og kunder.

14. Konklusjon:

Det er et sterkt ønske i kommunen for å få til utvikling på Kilen vest. Denne utviklingen har i stor grad blitt bremsert av omfattende rekkefølgekrav i områdereguleringen, som er vanskelige å gjennomføre for mindre aktører på egen hånd. Alle parter har derfor nedlagt mye arbeid i planprosessen for å se om det kan finnes måter at HWA 40 kan bygges ut, samtidig som det ivaretar behovet for ny infrastruktur i rimelig grad. Kommuneadministrasjonen, fylkeskommunen og forslagsstiller har hatt møter med sterkt ønske om å finne løsninger.

I planforslaget er problemet forsøkt løst ved å stille krav til inngått utbyggingsavtale. En slik bestemmelse vil imidlertid ikke være gyldig etter plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren mener det heller ikke vil være hjemmel til å videreføre områdeplanens krav inn i reguleringsplanen, altså krav til opparbeidelse/sikre opparbeidelse, da det ikke er realistisk at tiltakene vil bli gjennomført innen rimelig tid.

Kommunedirektøren mener derfor at utvalget må velge om det vil avvise planforslaget, eller fremme det uten rekkefølgekrav som utbygger ikke selv realistisk kan oppfylle.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget ikke fremmes.

12. Alternative løsninger:

Selv om utvalget skulle mene at planforslaget gir gode føringer for utvikling og i tilstrekkelig grad ivaretar overordnede hensyn for Kilenområdet, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget ikke fremmes slik det foreligger, ettersom det inneholder rekkefølgekrav som ikke har lovhemmel.

Dersom rekkefølgebestemmelsene tas ut, kan utvalget vedta å fremme det, ved å sendeplanforslaget på til høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik:

"Forslag til detaljregulering av Halvdan Wilhelmsens allé, datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, sendes på høring og legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn.

Følgende endring gjøres i bestemmelsene: Rekkefølgekrav i § 7.1, vedrørende krav til byggeplaner og utbyggingsavtale for tiltak i Slagenveien, strykes.

Følgende vilkår må være oppfylt:

Oppdaterte illustrasjoner som viser materialbruk i henhold til planbeskrivelsen og planbestemmelsene, må foreligge. Samtidig må det foreligge 3d-illustrasjon av byggets nordside.

Kommunalteknisk plan, som er godkjent av Tønsberg kommune må foreligge.

Følgende reguleringsplaner vil bli delvis opphevet der det er overlapp:

Områderegulering for Kilen vest, planID 3905 20140105, vedtatt 18.05.2017

Fram mot sluttbehandling vil kommunedirektøren vurdere særlig om:

1. krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei bør flyttes til IG
2. grad av utnytting kan presiseres, slik at det fremgår samlet m² BRA for byggeområdet, hvorav inntil 2.090 m² kan være handel.
3. bestemmelsene om at det tillates installasjoner på tak, og eventuelle krav til størrelse/utforming kan presiseres.
4. det kan utformes bestemmelser om utforming av nord- og sydsiden, som sikrer at disse får en god arkitektur, som i størst mulig grad henvender seg til gaten.
5. det kan utformes bestemmelser om renovasjon og utforming/opparbeidelse av gaterommet mot nord, som sikrer at V1 i størst mulig grad oppleves som et godt byrom for gående og syklende.
6. renovasjon bør løses innendørs og om det ikke bør tillates utomhuslagring.
7. bestemmelse om foliering av vinduer bør gjøres tydeligere og i samsvar med kommuneplanens arealdel.
8. bestemmelse om utforming av skilt bør tas ut, da dette allerede er sikret i kommuneplanens arealdel.
9. bruken av grønt på bakkeplan bør sikres bedre og om det bør stilles målbare krav til andelen grønne flater.
10. det bør stilles krav til belysning av uteområdene og permanente utemøbler/benker.
11. antallet parkeringsplasser bør reduseres slik at trafikkmengden i utkjøringen til Salgenveien ikke øker fra dagens situasjon.
12. det bør sikres at det ikke skal være parkering for ansatte, i tråd med planbeskrivelsen.
13. frisikt bør etableres før det gis igangsettingstillatelse, blant annet ved at reklameskiltet blir fjernet.
14. støyskjerm som er regulert i områdeplanen bør tegnes inn i plankartet, men uten krav til opparbeidelse.

15. det bør tegnes inn hensynssoner der det skal være frie flomveier.
16. bestemmelsene for tiltaksplaner bør presiseres nærmere, både med tanke på innhold og rekkefølge.
17. bestemmelsene bør presiseres med hensyn til setningsproblematikk i prosjekterings- og anleggsfasen."

15. Videre behandling:

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

Dersom UPB ikke ønsker å fremme planforslaget, stopper planprosessen. Vedtaket kan ikke påklages. Forslagsstiller kan sende inn et nytt planforslag. Kommunedirektøren anbefaler at dette avventer til det foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at nødvendige rekkefølgekrav i områdeplanen kan oppfylles.

Tønsberg kommune, 29.05.2024

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder