

REGULERINGSPLAN HALFDAN WILHELMSSENS ALLE 40 PLANID - 3905 20220218

PLANBESKRIVELSE



KB Arkitekter AS

Dato: 05.03.2024

Revisjon 1: 21.05.24. (VFKs innspill var ikke med i planbeskrivelsen)

Revisjon 2: **08.08.24** Endring etter UPB behandling 21.06.24

Ansvarlig: Mette Paulsen

Innholdsfortegnelse

1.0 Oppsummering	3
2.0 Bakgrunn	4
2.1 Historikk.....	4
2.2 Hensikten med planen	4
2.3 Eiendomsforhold	5
2.4 Privatrettslige forhold.....	5
2.5 Konsekvensutredning.....	5
3.0 Gjeldende planer og føringer	6
3.1 Nasjonale og regionale føringer	6
3.2 Kommunale planer	7
3.3 Reguleringsplaner.....	7
4.0 Beskrivelse av planområdet	8
4.1 Beliggenhet og størrelse.....	8
4.2 Arealbruk og eksisterende bygningsmasse	8
4.3 Stedsanalyse	8
4.4 Historikk.....	9
4.5 Kulturminner	10
4.6 Natur og landbruk.....	10
4.7 Veg og trafikkforhold.....	10
4.8 Grunnforhold og områdestabilitet.....	12
4.9 Flom	13
4.10 Støy.....	14
4.11 Luftkvalitet.....	14
4.12 Elektromagnetisk stråling.....	15
4.13 Barn og unges interesser.....	15
5.0 Planprosess	15
5.1 Oppstartsmøte	15
5.2 Varsel om oppstart	15
5.3 Innkomne merknader med kommentar	15
6.0 Beskrivelse av planforslaget	22
6.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep.....	22
6.2 Formål og arealfordeling	23
6.3 Bebyggelse og utforming	23
6.3.1 Visuell utforming.....	25
6.3.2 Utnyttelse og høyder.....	25

6.3.3 Byggegrenser	25
6.3.4 Universell utforming.....	26
6.4 Trafikk, adkomst, veier og parkering	26
6.5 Grøntområder.....	28
6.6 Renovasjonsløsning.....	29
6.7 Vann, avløp og overvann.....	29
6.8 Støytiltak.....	30
6.9 Grunnforhold og områdestabilitet.....	31
6.10 Forurenset grunn.....	31
6.11 Klima og energi.....	31
6.12 Rekkefølgekrav	32
7.0 Planforslagets virkning for omgivelsene	32
7.1 Landskap	32
7.2 Stedets karakter	32
7.3 Transportbehov	32
7.4 Naturmangfold	33
7.5 Trafikk og trafiksikkerhet.....	33
7.6 Flom	33
7.7 Vann, avløp og overvann.....	33
7.8 Støy og luftkvalitet.....	33
7.9 Risiko og sårbarhet	34

1.0 Oppsummering

På vegne av forslagsstiller Kilenhjørne AS fremmes forslag til detaljreguleringsplan for Halfdan Wilhelmsens alle 40 (HWa40) i Tønsberg kommune.

Forslagsstiller ønsker med dette forslaget å utvikle og oppgradere området. Dette vil gjennomføres ved å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre et nytt moderne bygg som vil heve området og gi eksklusive utleielokaler.

Planforslaget legger til rette for oppføring av forretningsbygning med tilhørende parkering, vareleveranse og gang/sykkelsti. Arealformålene er i tråd med vedtatt områdeplan, hvor planområdet er avsatt til; næring, forretning, tjenesteyting, kjørevei, GS-sti, annen veggrunn, hensynssone H370 «høyspent» og hensynsone H810 «felles planlegging».

Områdeplanen er i hovedsak lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Nytt planforslag vil ved godkjenning erstatte denne delen av områdereguleringen for Kilen vest.

Området har en god plassering langs innkjøring til Tønsberg by, som vil gi føringer for videre utvikling av området.

2.0 Bakgrunn

2.1 Historikk

I reguleringsbestemmelsene for områdereguleringsplanen er det krav om godkjent detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse etter plan og bygningsloven. KB Arkitekter AS er engasjert av forslagsstiller Kilenhjørnet AS til å utarbeide detaljreguleringsplan for deler av Kilen vest. Planforslaget har med seg deler av felt BA 10. Ny reguleringsplan vil erstatte deler av områderegulering for Kilen Vest.

Det ble varslet oppstart av reguleringsplan den 18.08.22. Intensjonen var felles reguleringsplan for HWa 40 – 42 som forutsatt i områdeplanen. Det lyktes ikke med felles planlegging. Årsaken til dette er at det ikke er planlagt utvikling av HWa 42. I tillegg var det ikke ønskelig for HWa 42 at nytt planforslag åpner for muligheten for gjennomkjøring fra Slagenveien til Håndverkerгатen da en slik gjennomkjøring vil hindre adkomst, varelevering og parkeringsareal for HWa 42.

På bakgrunn av dette ble det fremmet revidert forslag til planinitiativ med avvik fra områdeplanen vedrørende felles regulering, samt avvik fra adkomst/enveiskjørt vei og rekkefølgekrav. Planinitiativet ble behandlet i UPB 29.04.23, med følgende vedtak: «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».

I områdeplan er det krav om etablering av enveiskjørt vei, rundkjøring og midtdeler. Områdeplanens rekkefølgekrav er veldig omfattende for utvikling av en mindre del av områdeplanen. Det ble derfor utarbeidet et planforslag med følgende rekkefølgekrav «Før det gis igangsetningstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt: byggeplaner med tilhørende utbyggingsavtale for etablering av rundkjøring og midtdeler (AVT) i krysset Industrigaten/Slagenveien jf. Områderegulering Kilen Vest (PlanID. 0704 20140105) Rekkefølgekravet anses ivaretatt nå det foreligger utbyggingsavtale med fylkeskommunen.»

Forslaget hadde som hensikt å sikre utbyggingen av infrastrukturen samtidig som næringsområdet utbygges.

Reguleringsplanen ble fremmet til 1. gangsbehandling i UPB den 21.06.24 med følgende innstilling:

«Forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med begrunnelse at 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. Alternativ innstilling/forlag til vedtak var at rekkefølgekravet strykes. Vedtaket i UPB-sak 113/24 ble alternativ innstilling – Rekkefølgekravet strykes»

På bakgrunn av ovennevnte er det utarbeidet et revidert planforslag der rekkefølgekravet vedrørende byggeplaner og utbyggingsplaner er strøket. Planforslaget sikrer etablering av gang og sykkelsti innenfor planområdet og sikrer frisikten for utkjøring på Slagenveien.

2.2 Hensikten med planen

Forslagstiller, Kilenhjørnet AS, ønsker å legge til rette for en utvikling av planområdet som i dag består av nedslitte næringsarealer. Det planlegges å rive eksisterende bygg og oppføre et nytt næringsbygg. Nytt bygg skal plasseres i sin helhet innenfor Halfdan Wilhelmsens alle

40 (heretter kalt HWa 40). Eiendommen skal utvikles i tråd med hovedintensjonen i gjeldende områdereguleringsplan for Kilen Vest. Forslaget vil avvike noe fra områdeplanen i forhold til kjøremønster og rekkefølgekrav. Se eget avsnitt om trafikkavvikling.

2.3 Eiendomsforhold

Følgende gnr/bnr. er innenfor varslet plangrense:

Gbnr.	Adresse	Hjemmelshaver
1008/80	Halfdan Wilhelmsens allé 40	Kilenhjørnet AS
1008/84	Halfdan Wilhelmsens allé 40	Kilenhjørnet AS
1008/88 (seksjon 1)	Slagenveien 57	Slagenveien 57 AS
1008/88 (seksjon 2)	Slagenveien 57	Ro Bygg ANS
1008/113		Halfdan Wilhelmsens allé 42
220/1	Slagenveien (3106)	Vestfold og Telemark Fylkeskommune

2.4 Privatrettslige forhold

Det foreligger ingen kjente privatrettslige forhold innenfor planområde.

2.5 Konsekvensutredning

Av forskrift om konsekvensutredninger §6 b) framgår det at en plan skal konsekvensutredes dersom den omfatter tiltak i vedlegg I forskriften. Vedlegg I, pkt. 24 omfatter: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m²». Arealer til offentlig og privat tjenesteyting i planen overstiger ikke dette og dermed utløses ikke krav om konsekvensutredning.

3.0 Gjeldende planer og føringer

3.1 Nasjonale og regionale føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene forutsetter at barn og unges interesser synliggjøres i arealplansammenheng. Planleggingen skal sikre og bidra til aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse.

Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mfl.)

Strategien universell utforming skal legges til grunn for all arealplanlegging etter loven.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021)

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager og ivareta støy gjennom å:

- anbefale etablering av støysoner som skal sikre at støyutsatte områder rundt eksisterende støykilder synliggjøres
- gi anbefalinger om hvor bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak
- gi anbefalinger for støygrenser ved etablering av nye støykilder, slik at disse lokaliseres og utformes med tanke på å hindre nye støyplager

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (4.9.2009)

Formålet med retningslinjene er bl.a. å sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Kommunene skal i kommuneplanen eller som egen kommunedelplan innarbeide tiltak for å redusere klimagassutslipp og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Klima- og energiplanens skal gi føringer for kommunens mer detaljerte planlegging og myndighetsutøvelse.

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

Retningslinje R1 i RPBA slår fast at hovedvekten av all vekst i Vestfold skal skje som fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder. Videre at lokalisering av arbeidsplasser, boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner skal fremme funksjonsblanding og bidra til kompakte og levende byer. Planarbeidet legger til rette for fortetting og transformasjon innenfor langsiktig utviklingsgrens/fortetting, og er dermed i tråd med hovedgrepet i RPBA. For å lykkes med en bærekraftig arealutvikling vil fortetting og transformasjon skje med høy kvalitet i utforming og med til rettelegging for gode nærmiljø kvaliteter.

Regional plan for klima og energi

Formålet er å sikre et bærekraftig fylke og bidra til å oppnå nasjonale og internasjonale klimamål samt klimagassreduksjon og klimatilpasning.

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold

Formålet er å sikre bærekraftig næring og sentrumsutvikling i Vestfold.

3.2 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet er avsatt til kombinert bygg og anleggsformål i kommuneplanens arealdel.

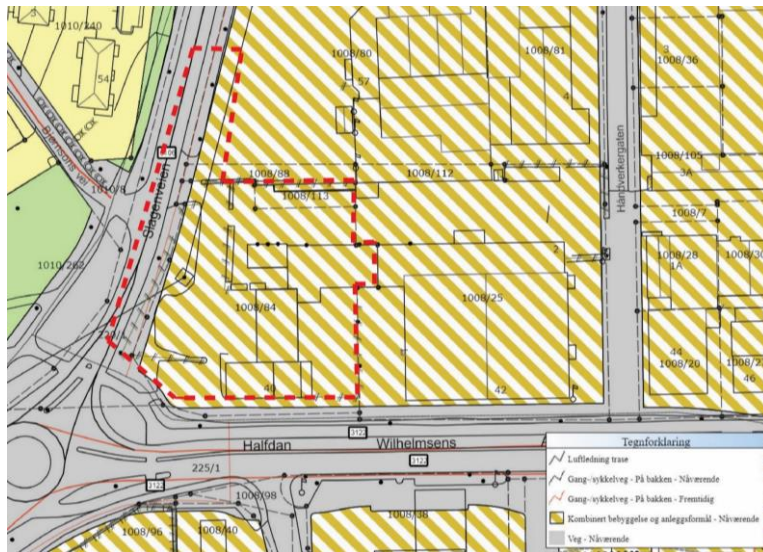


Fig: Utsnitt av kommuneplanen. Planområdet vises med rød stiple linje.

Ved eventuell motstrid mellom kommuneplanens arealdel og områdeplanen skal områderegulering Kilen Vest gjelde foran kommuneplanens arealdel.

3.3 Reguleringsplaner

Områdereguleringsplan Kilen vest:

Planområdet omfattes av områdeplan Kilen vest, PlanID 3803 2014105, vedtatt 18.05.2017. I områdeplanen er planområdet regulert til følgende formål:

- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Kjørvevei
- Fortau
- Annen veigrunn – grøntareal
- Hensynssone – høyspenningsanlegg
- Hensynssone - felles planlegging

Områdeplanen legger til rette for bebyggelse med kote inntil +17 mot Halfdan Wilhelmsens alle og kote +14 mot Slagenveien. På Gbnr. 1008/84 er det tillat inntil 2090 m² forretning og på 008/113 er det tillatt med 121 m² forretning.



Fig: Utsnitt av gjeldende områderegeringsplan. Planområdet er vist med rød stiplet linje

4.0 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på Kilen, et nærings- og industriområde ca. 1,5 km fra Tønsberg sentrum. Planområdet er ca. 5.4 daa.

4.2 Arealbruk og eksisterende bygningsmasse

Innenfor planområdet er det i dag et forretningsbygg med tilhørende parkeringsplasser.



Fig: Fugleperspektiv fra området. Planområdet er markert i lilla.

4.3 Stedsanalyse

Planområdet er omkranset av 1 – 2. etasjes forretnings-/næringsbygg med flate tak. Mot sør og vest er planområdet avgrenset av bilveier med høy trafikk. Bygningene i området er organisert i kvartaler og arealene rundt bygningene består stort sett av harde flater som benyttes til parkering. Det er en trekkke langs Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien som gir et grønt preg til området samt avgrenser forretningene fra bilveiene. Terrenget i planområdet heller mot øst fra maks. kote 2,2 til min. kote 0,8.

Kilen vest er i dag et næringsområde. Området anes som et transformasjonsområde og har en relativt høy arealutnyttelse. Kilen er et område i utvikling og har en sentrumsnær beliggenhet til Tønsberg by.

Området ligger i nærheten av Presterødkilen naturreservat som er en grunn fjordarm som ender opp i et stort våtmarksområde. Naturreservatet er et vernet rekreasjonsområde. Naturreservatet består av et større grøntareal som omkranser Kilen - med våtmark og med eget fuglekikkertårn. Her er viktige fuglebiotoper og det er registrert et stort antall ulike fuglearter som enten mellomlander her eller hekker i området. Dette er et viktig område for biologisk mangfold og friluftsliv.



Fig: Oversiktskart som viser Presterødkilen naturreservat mot sør. Planområdet er markert i lilla.

4.4 Historikk

Området Kilen har tidligere vært brukt som deponi for kommunalt avfall og næring fra 1950- til 1970-tallet. Etter avfallsdeponiet ble avvirket, vokste det frem næringsbygg oppå de gamle deponiene. I dag er hele området utbygd med forretnings-/næringsbygg.



Fig: Historisk kart 1959-1979. Planområdet er ringet rundt i rødt.

4.5 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, jf. naturbase.no.

4.6 Natur og landbruk

I Naturbase.no og kommunens kartdata er det ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter i nær tilknytning til eller innenfor planområdet. Det er heller ikke kartlagt jordbruksområder i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet er jorden kartlagt som «Ikke dyrkbar» i henhold til NIBIOs kartdatabase.

Vest for planområdet ligger det en park registrert som et svært viktig friluftslivsområde. Planlagt tiltak innenfor planområdet vil ikke påvirke dette friluftslivsområdet da det ligger på andre siden av Slagenveien.

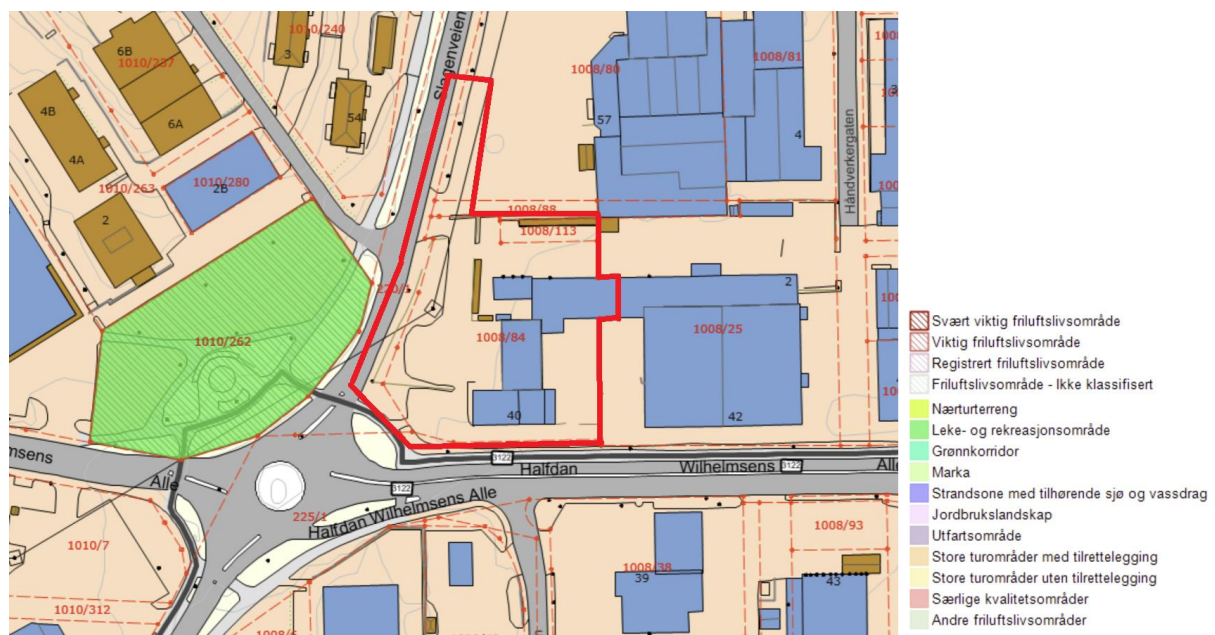


Fig: Friluftslivsområder markert i grønt. Planområdet markert i rødt

Naturmangfold

Planområdet ligger ca. 110 meter fra Presterødkilen og Ramsarområdet.

4.7 Veg og trafikkforhold

Veisystem

Veisystemet rundt planområdet består av Halfdan Wilhelmsens allé, Heimdal rundkjøring og Slagenveien. Ringveien går vest for planområdet til Åsgårdstrand eller sør mot Tønsberg sentrum/Nøtterøy. Ringveien (fylkesvei 311) går mellom Mammutkrysset og Kilen. Ved rushtid kan det i dag oppstå kø og saktegående trafikk i Halfdan Wilhelmsens alle forbi planområdet.

Kjøreadkomst og parkering

Det er én adkomstvei for bil inn til planområdet, fra Slagenveien. Hastigheten på bilveiene rundt planområdet er 50 km/t. Det er relativt høy trafikk, spesielt i «rush-tiden» på morgen og ettermiddag.

Trafikkmengden i avkjørselen er varierende. Trafikktoppene var større tidligere og ofte knyttet til spesielle tilbudsdager hos Skolageret/Lampehuset, i tillegg til trafikk til BIRK i HWA 42.

HWa 40, og deler av Hwa 42, har adkomst til totalt ca. 74 parkeringsplasser. Disse fordeles med ca. 61 til knyttet Hwa 40 og ca. 13 tilknyttet Hwa 42. Av de ca. 61 p-plassene tilhørende Hwa 40 er ca. 16 i bakgården mot Hwa 42.

Myke trafikanter

Det er en gang- og sykkelvei langs Halfdan Wilhelmsens allé som krysser over Slagenveien. Adkomst til planområdet for myke trafikanter er langs denne gang- og sykkelveien. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand fra Tønsberg sentrum.



Fig: Mobilitetskart. De grønne linjene viser dagens mobilitet for myke trafikanter. Rosa linje viser nytt fremtidig fortau.

Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp ligger rett vest for Heimdalkrysset og er tilgjengelig via Halfdan Wilhelmsens alle. For øvrig befinner det seg et busstopp øst for planområdet (Kilen). Kollektivtilbudet anses å være godt.



Fig: Kart som viser bussholdeplasser i området.

4.8 Grunnforhold og områdestabilitet

Løsmassekart fra NGU viser antatte grunnforhold i området. Massene i planområdet er beskrevet som «Fyllmasser». By- og tettbebygde områder er ofte markert som fyllmasse fordi «Løsmasser er tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet», men det forteller ingenting om underliggende masser.

Antatte løsmasser i nærheten er beskrevet som «hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet».

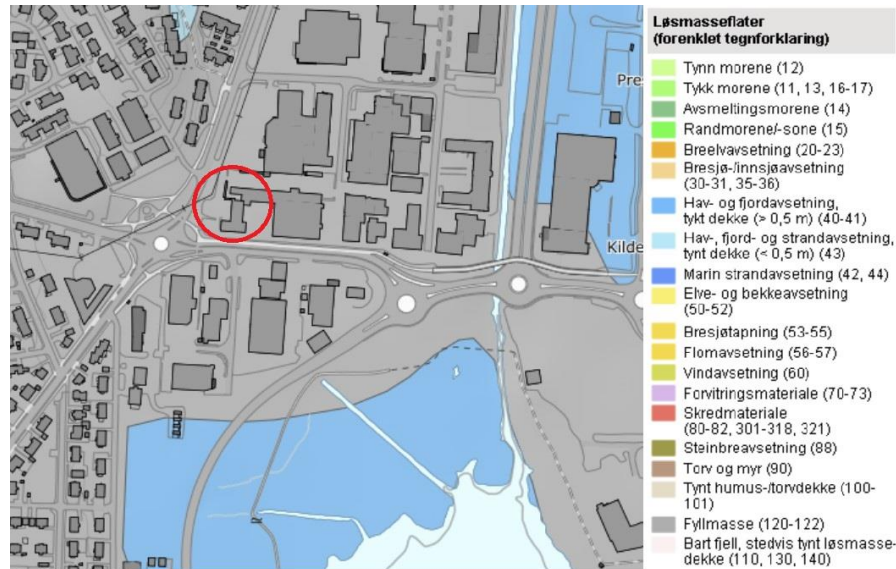


Fig: Løsmassekart (NGU). Planområdet er markert i rødt.

Kvikkleire

Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet i henhold til NVEs faresonekart, men rett sør for planområdet ligger det et kvikkleireområde registrert med lav risiko for løsnings av kvikkleire. Område for øvrig ligger innenfor mulig marin leire.

Tidligere grunnundersøkelser i området viser at det ikke er registrert kvikkleire i den delen av skråningen i nordvest som vil kunne påvirke tomten, men lengere nord ble det påvist kvikkleire.



Fig: Faresone kvikkleireskred (NVE). Lilla felt viser påvist/kartlagt kvikkleiresone. Blått viser antatt marin leire.

Grunnforurensning

I henhold til naturbase.no er det registrert forurensning i grunnen i området. Planområdet har tidligere vært en del av et deponi for avfall og næring mellom 1950- og 1970-tallet. Forurensningen er vurdert som ikke akseptabel og med behov for tiltak. Jf. Multiconsults rapport (2007) ligger avfallet på leire og avfallsslaget varierer fra 1-2 meter. Topplaget består av ca. 0,5 m matjord/mineralsk fyllmasse.

Jf. NGUs aktsomhetskart for radon er det registrert moderat til lav radon-aktsomhet i området.

4.9 Flom

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og stormflo (200 års intervall) jf. NVEs kartdatabase.

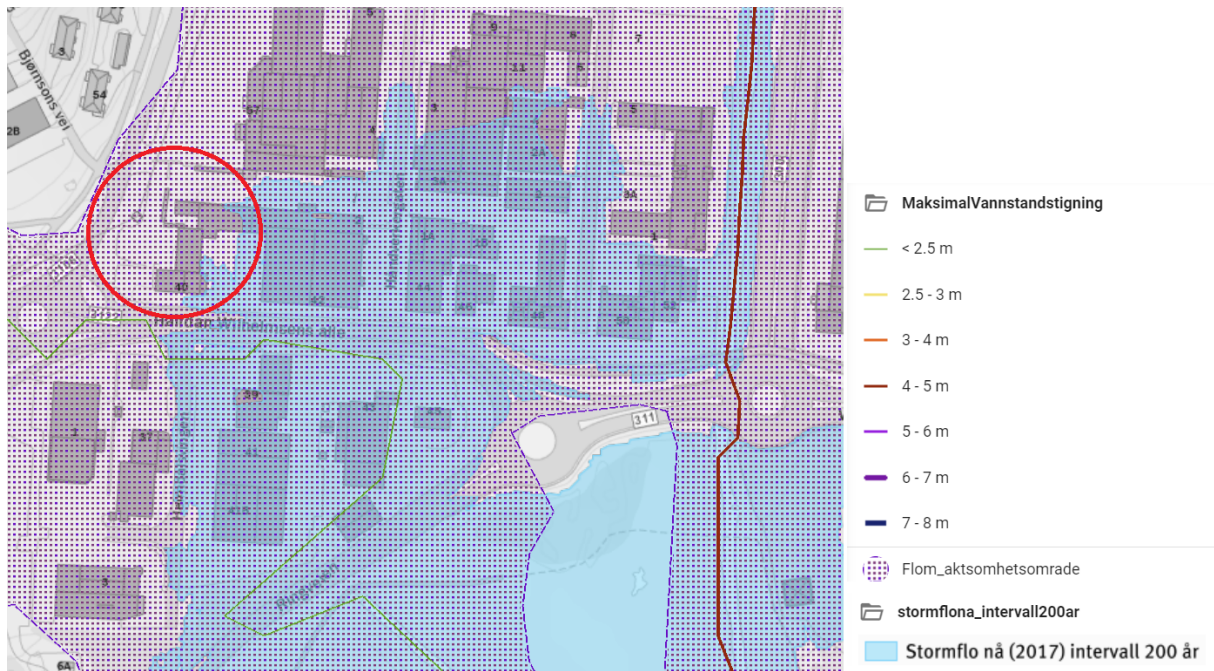


Fig: Aktsomhetsområde for flom (NVE). Planområdet er markert med rød ring.

Planområdet ligger i nærheten av Presterødkilen og er utsatt for flom og stormflo. Områdeplanen har ikke føringer som gjelder laveste kotehøyde. I kommuneplanens arealdel er det i § 1.19.2 beskrevet at laveste vannlås ikke skal settes lavere enn kote +2,7 m.

Området består i dag stort sett av tette flater med asfalt, tak og plasthall. Det er et smalt grønt belte langs Halfdan Wilhelmsens alle.

Det er flere sluk på parkeringsplassen og de asfalterte flatene i planområdet. I henhold til ledningskart er disse koblet til AF 300 BET som går gjennom planområdet. Nedslagsfeltet oppstrøms planområdet er om lag 139 ha og består hovedsakelig av næringsbygg, veg, parkeringsplass og andre asfalterte flater. Drenslinjer syns i figur 12. Drenslinjene leder mot oppstuvingsareal øst for planområdet, og går deretter videre til Vellebekken.



Fig: Nærbilde av drenslinjer på terreng

4.10 Støy

Planområdet ligger innenfor hensynssone for støy. Eksisterende bygg ligger innenfor både rød og gul støysone.

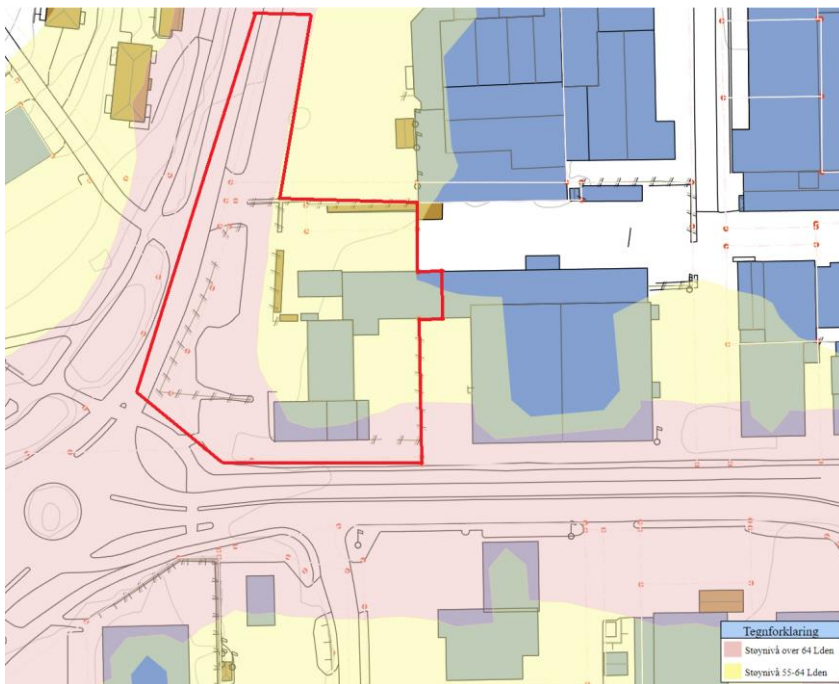


Fig: Støysoner, markert med rødt og gult. Planområdet er markert i rødt.

4.11 Luftkvalitet

Miljødirektoratets fagbrukertjeneste for luftkvalitet viser at luftkvaliteten i planområdet i tidsrommet 2017-2021 ligger under grenseverdi for PM2,5, NO2 og PM10, jf. Forurensningsforskriften, men område er utsatt for luftforurensning fra trafikk i de mest trafikkerte tidene.

4.12 Elektromagnetisk stråling

Planområdet ligger i høyspenningsområde og det står en høyspentmast i grensen av planområdet, mot vest.

4.13 Barn og unges interesser

Det er ikke registrert lekeplasser eller områder hvor barn oppholder seg innenfor planområdet, hverken vinterstid eller sommertid. Det er ikke registrert barnetråkk i området. Reguleringsplanen legger til rette for myke trafikanter med etablering av GS-sti. Dette vil bidra til å øke sikkerheten for bar og unges ferdsel i området.

5.0 Planprosess

5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt 01.07.2022 og 25.08.23.

5.2 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av detaljregulering 18.08.22. Planområdet ble redusert og er på bakgrunn av dette ikke i tråd med kommunedelplan for Kilen. Det ble derfor varslet på nytt om oppstart av detaljregulering. Nytt varsel ble annonsert/varslet 08.09.23 med frist for innspill den 08.10.23.

Varslingen ble kunngjort i Tønsberg blad og publisert på kommunens nettside. Grunneiere, festere, regionale myndigheter og diverse organisasjoner er varslet ved brev.

Det kom inn 5 merknader ved 1. varsel (18.08.22). Merknadene er kommet fra følgende høringsparter:

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Lede AS
- Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro bygg AS
- Tenden Advokatfirma ANS på vegne av Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS.

Det kom inn 4 merknader ved 2. varsel (08.10.23). Merknadene er kommet fra følgende høringsparter:

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

5.3 Innkomne merknader med kommentar

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Planområdet ligger innenfor den registrerte utstrekningen av nedlagte Kilen deponi med deponert industri- og husholdningsavfall. I dag er det synlige utfordringer med setningsskader på bygg og infrastruktur. Undersøkelser har vist at det også lekker forurensning fra deponiene til Vellebekken og Presterødkilen.

Terrenginngrep skal håndteres etter forurensningsforskriften kapittel 2. Kommunen er forurensningsmyndighet og skal godkjenne eventuelle tiltaksplaner. Det ble laget en overordnet risikovurdering og tiltaksplan for deponiet i 2021 (Asplan Viak, 08.06.2021). Den nye tiltaksplanen må hensyntas i detaljreguleringen.

Vi forventer at det til offentlig ettersyn er gjort de nødvendige undersøkelser og risikovurderinger knyttet til grunnforurensning. Hvis kartleggingen viser at det er deponerte masser innenfor planområdet, må det sikres og dokumenteres løsninger som er akseptable for helse og miljø. Tiltaksplanen for området må hensyntas. Dersom det påvises gassdannelsedeponi, må det tas de nødvendige hensyn til det.

Naturmangfold – hensynet til Presterødkilen naturreservat:

Planområdet ligger ca. 110 meter fra Presterødkilen naturreservat og Ramsar-område. Negativ påvirkning på reservatet må unngås, f.eks. forurensning og avrenning. Av hensyn til fuglene som bruker reservatet er det viktig å ivareta åpne landskap rundt våtmarksområdet. Høye bygninger tett på reservatet kan være problematisk. Vi forventer derfor at detaljreguleringen forholder seg til byggehøydene angitt i områdeplanen.

Samfunnssikkerhet og ROS-analyse:

Planområdet ligger innenfor aktomshetsområde for flom, og kan være utsatt for storflo. Det er registrert stor sannsynlighet for marin leire innenfor området, og det ligger like nord for en registrert faresone for kvikkleireskred. Sikkerhet mot flom og storflo, og ivaretagelse av områdestabiliteten blir derfor viktige temaer som må sikres i planen. ROS-analysen skal være et premiss for planforslaget, inkludert planbestemmelsene.

Klimatilpasning:

Det må gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Planer skal derfor ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Innenfor et næringsområde vil det typisk være harde flater knyttet til bygninger og uteområder som skaper utfordringer med overvann. Det er viktig at denne problemstillingen blir tilstrekkelig utredet, og at det planlegges nødvendige avbøtende tiltak. Håndteringen av overvann i anleggsfasen må også inngå i vurderingene.

Støy:

Vi forutsetter at «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivare tatt i henhold til retningslinjen. Dette inkluderer støy i anleggsfasen.

Universell utforming:

Statsforvalteren forventer at det i utforming av områder og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Forslagsstillers kommentar:

Grunnforurensning:

Grunnteknikk AS har utført de nødvendige undersøkelser og risikovurdering i forhold til forurensning, se vedlagt rapport. Videre behandling av forurenset grunn er sikret i reguleringsbestemmelsene § 3.5.

Naturmangfold – hensynet til Presterødkilen naturreservat:

Påvirkning på reservatet er ivare tatt i forhold til forurensning, avrenning og byggehøyder. Detaljreguleringsplanen legger opp til lavere bygningshøyder enn angitt i områdeplan, samt sikring av forurensning.

Samfunnssikkerhet og ROS-analyse:

Planområdet ligger innenfor aktomshetsområde for flom, og kan være utsatt for stormflo.

På bakgrunn av dette er det sikret i reguleringsbestemmelsen at overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn kote + 2.7 m.

Grunnteknikk har utarbeid rapport vedrørende områdestabilitet. Det er i bestemmelsene sikret at det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig

Det er utarbeidet en ROS-analyse og alle relevante tiltak er sikret i bestemmelser og plankart.

Klimatilpasning:

Planen tar hensyn til- og har sikret blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering ved hjelp av blågrønne tak. Området egner seg ikke til infiltrasjon i bakken på grunn av grunnforurensning, men det skal etableres permeable flater/grøntarealer med nedgravde «karr» med tett bunn og drensledning til utslippspunkt. Problemstillingene er utredet og nødvendige avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene, samt i plankartet. Håndteringen av overvann i anleggsfasen inngår også i vurderingene. Se vedlagte rapporter.

Støy:

Det skal i utgangspunktet lages en støyutredning for alle reguleringsplaner hvor det planlegges støyfølsom bebyggelse i en støysone, eller hvor det planlegges støyende anlegg eller virksomhet som gir støy over grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse. Innenfor planområdet legges det ikke til rette for støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig med ytterligere utredelse av støy. Det er satt krav til anleggsplan som skal redegjøre for støy i anleggsperioden. Dette er sikret i bestemmelsene § 3.13.

Universell utforming:

Universell utforming sikres via krav i Teknisk forskrift (TEK17) Dette er også sikret i reguleringsbestemmelsene § 3.10.

Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Regionale planer

Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har føringer med hensyn til næring/kontor og handel. For Kilen vest er disse forholdene avklart i kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune og områdeplan for Kilen vest. Vestfold og Telemark fylkeskommune forventer at føringene i overordnede planer for området videreføres i detaljreguleringsplan for Halvdan Wilhelmsens allé 40 – 42.

Barn- og unge

Fylkes- kommunen ber om at barn og unges arealinteresser og planens eventuelle påvirkning på barn og unge beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen.

Samferdsel

I interkommunal kommunedelplan for gange, sykkel og kollektivtransport, er det skissert fremtidige utbyggingsbehov langs fv. 3122 Halvdan Wilhelmsens allé (HWA), for å kunne prioritere miljøvennlige transportmidler framfor bil. Det er derfor viktig at regulering av HWA 40-42 ikke er til hinder for dette. Tilstrekkelig med byggegrense må avsettes i planen for å ta høyde for utvikling av fylkesveien. Innenfor byggeforbudssonen er det ikke tillatt med parkering, manøvreringsareal eller arealformål som er en del av det totale arealregnskapet. Vedlikehold av egne bygninger og installasjoner må også skje inne på egen eiendom. Fylkeskommunen ber derfor om tett dialog med utbygger i arbeid med reguleringsplan.

Fylkesveimyndighetene er svært restriktive i å akseptere nye avkjørslar, spesielt på strekninger som også er hovedakser for gange- og sykkeltrafikk. Tiltak i tilknytning til fylkesveien skal reguleres og prosjekteres i henhold til vegnormalens krav. Om så ikke er tenkt, skal spørsmål om fravik avklares før offentlig ettersyn av reguleringsplanen. Fraviksmyndigheten ligger hos Hovedutvalg for samferdsel i Vestfold og Telemark fylkeskommune. Vi ønsker å presisere at tiltaket på eiendommen utløser behov for etablering av ny rundkjøring i krysset fv. 3106 Slagenveien x Industrigaten, inkludert fysisk midtdeler fra fv. 3104 Halfdan Wilhelmsens allé og fram til nyrundkjøring på Slagenveien. I tillegg må det etableres gang- og sykkelvei i tråd med område- reguleringsplanen langs med egen eiendom. Tiltakene på fylkesvei må komme frem av planens rekkefølgebestemmelser, knyttet til igangsettingstillatelse.

Klima og energi

Hensynet til klima, energi og klimatilpasning er sterkt forankret i regionale føringer, jf. Regional planstrategi (2020-2024) og regional plan for klima og energi i Vestfold (2016-2020). Med henvisning til føringene nevnt over, oppfordrer vi til å ta inn reduksjon av klimagassutslipp, effektiv energibruk og klimatilpasning som temaer i reguleringsplanen. Klimahensyn bør inkluderes i reguleringsbestemmelsene, jf. Plan og bygningsloven § 12-7. Det kan blant annet stilles krav om klimavennlige byggematerialer (f. eks tre), ladeplass for elbil, og tilknytning til vannbåren varme. Det er også avgjørende at det innarbeides krav til håndtering av vann i reguleringsplanen, inkludert overvann, jf. statlig planretningslinje for klima, energiplan- legging og klimatilpasning (2018). Forsvarlig håndtering av overvann er særlig viktig siden plan- området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Naturbaserte løsninger bør vektlegges

Kulturarv

Automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner innenfor arealet som reguleres, og vi ser ikke behov for ytterligere undersøkelser i saken. Vi anbefaler likevel at kulturminnelovens § 8 andre

ledd om stanse- og meldeplikten innarbeides i planens fellesbestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

Regionale planer

Føringer i overordnede planer for området er videreført i detaljreguleringsplan for Halfdan Wilhelmsens allé 40.

Barn- og unge

Det er ikke registrert lekeplasser eller områder hvor barn oppholder seg innenfor planområdet, hverken vinterstid eller sommertid. Det er ikke registrert barnetråkk i området. Reguleringsplanen legger til rette for myke trafikanter med etablering av GS-sti. Dette vil bidra til å øke sikkerheten for bar og unges ferdsel i området.

Samferdsel

Reguleringsplan er ikke til hinder for videreutvikling i området. Vei (V) går gjennom planområdet og blir gjennomgående slik at det ved eventuell utvikling av naboeiendommen og Kilen vil denne veien kunne benyttes som forutsatt i områderegulering område. jf. punkt 6.4 i planbeskrivelsen.

Byggegrensen er opprettholdt/videreført fra områdeplanen. Bestemmelsene i områdeplanen vedrørende parkering og mindre tiltak utenfor byggegrense mot Slagenveien er endret. Det tillates etablering av inngangsparti, parkering, renovasjon og lignende innenfor sone for høyspent og innenfor byggegrensen mot Slagenveien, jf. planbeskrivelsen punkt 6.3.3.

I rekkefølgebestemmelsene i områdeplan er det fastsatt at rundkjøringen og midtdeler i Slagenveien skal opparbeides før området utbygges. I opprinnelig planforslag var dette rekkefølgekravet videreført, med krav om at byggeplaner med tilhørende utbyggingsavtale skal godkjennes før IG kan gis. UPB-sak 113/24 (1. gangsbehandling) ble dette rekkefølgekravet strøket. På bakgrunn av dette er det ikke

Videre er det siket at før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal byggeplaner for GS-sti være godkjent. GS-stien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Det har vært møter og dialog med fylkeskommunen etter første varsel om oppstart. Fylkeskommunen er klar over utfordrende rekkefølgekrav i områdeplan

Lede

Elektriske anlegg i planområdet:

Nettselskapet har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Eksisterende kraftledning

Nettselskapet har følgende doble 66kV-kraftledning etablert innenfor planområdet. Kraftledningsanlegget har et byggeforbudsbelte som innebærer restriksjoner for arealbruken. Se restriksjonsskriv. Byggeforbudsbeltet langs kraftledningen er 20 meter, 10 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget. Lede oppstiller en del vilkår for at omlegging av anlegget skal kunne gjennomføres.

Transformatorstasjoner

For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av transformatorstasjonene må nettselskapet ha tilgang til anlegget til enhver tid.

Eksisterende høyspenningsskabler

Nettselskapet har høyspenningsskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler.

For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må ta hensyn til det elektriske anlegget. Lede oppstiller en del vilkår for at omlegging av anlegget skal kunne gjennomføres.

Behov for ny nettstasjon samt forhold til eksisterende nettstasjon:

For å sikre strøm til ny bebyggelse kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under

anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

Elektriske anlegg i planområdet:

Planforslaget har tatt høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte.

Eksisterende kraftledning

I plankart er det avsatt byggeforbudsbeltet med hensynsone H370 langs kraftledningen på 20 meter.

Eksisterende høyspenningskabler:

Det er usikkerhet rundt nøyaktig plassering av høyspentkabler i grunnen. Det er i bestemmelsene sikret at det skal gjennomføres kabelpåvisning før søknad om rammetillatelse. Ved eventuell omlegging av kabler skal dette godkjennes av nettselskapet.

For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende:

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak kommer ikke i konflikt med elektriske anleggene. Ved behov for omlegging er dette sikret i bestemmelsene.

Behov for ny nettstasjon samt forhold til eksisterende nettstasjon:

Protekno har avklart med Lede at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende trafo.

Elektromagnetisk stråling og støy

Bygningen skal ikke inneholde støyfølsomt formål. Mellom eksisterende trafo og ny bebyggelse skal det etableres internvei slik at det blir tilstrekkelig med avstand.

Advokatfirmaet Truber AS på vegne av Slagenveien 57 AS og Ro Bygg ANS

Planforslaget legger opp til en dobling av grunnflaten og en dobling av antall etasjer, altså legges det til rette for et fire ganger så stort næringsareal som dagens løsning. Forslagsstillers påstand i planinitiativet om at det ikke antas økt belastning på veisystemet fremstår som usannsynlig. Antagelsen er uansett udokumentert.

Ved behandling av gjeldende områderegulering ble forhold knyttet til samferdsel og teknisk infrastruktur grundig vurdert. Et viktig formål var å sikre et tett nett av forbindelser gjennom hele området og en høy grad av offentlig tilgjengelighet, jf. § 4.1. Dette er fulgt opp i § 5.1 der det legges til grunn at V1 skal etableres som enveiskjørt vei, uten utkjøring til Slagenveien. Det varslede planforslaget innebærer en stenging av vei V1 og utkjøring direkte fra denne til Slagenveien. Forslaget setter også til side andre trafiksikkerhets- og miljørelaterte rekkefølgebestemmelser som er gitt i områdereguleringen. Planforslaget er derfor i klar motstrid med hovedtrekk og rammer som følger av områdereguleringen.

Vår klient av den oppfatning at planinitiativet, slik det er presentert, setter til side vesentlige hensyn i områdeplanen. For det tilfelle at planforslaget opprettholder stenging av vei V1 og åpner for utkjøring direkte til Slagenveien, er det våre klienters oppfatning at planforslaget ikke bør legges ut til offentlig høring, jf. PBL §12-11.

Forslagsstillers kommentar:

Det planlegges for forretning i tråd med områdereguleringen. Det legges for øvrig opp til at bebyggelsen blir vesentlig lavere enn forutsatt i områdeplanen. På eiendommen reguleres det med maks kote c+ 14.

Trafiksikkerheten skal ivaretas iht. trafikkanalyse utarbeidet av Malvåg consulting.

Tenden advokatfirma ANS på vegne av Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS

Eier er ikke negativ til utvikling av Halfdan Wilhelmsens alle 40, men mener at slik utvikling må skje ved at adkomst til Halfdan Wilhelmsens alle 40 løses på egen eiendom. I forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Kilen vest, gav Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS merknad vedrørende kjøreveien fra Slagenveien til Håndverkerгатen da de ikke ønsket gjennomkjøring gjennom tomten. Merknaden ble ikke tatt til følge. Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS ønsker fortsatt ikke etablering av kjøreveien ettersom det vil vanskeliggjøre dagens bruk av eiendommen ved at nåværende situasjon endres. Etablering av veien forutsetter at parkeringsplassene nord på eiendommen må fjernes, noe som utgjør 39 plasser. Dette gjør det umulig å drive dagens virksomhet med Europris videre.

I referatet fra planoppstartsmøtet fremkommer det at Tønsberg kommune er restriktive til å ekspropriere til veiformål og det henvises til å løse dette privat. Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS anser det som en forutsetning for videre behandling av plansaken at det er skriftlig enighet om de privatrettslige forholdene mellom Halfdan Wilhelmsens alle 40 og 42. Det er ikke tatt initiativ fra tiltakshaver i den sammenheng.

Når det gjelder grunnundersøkelser er Halfdan Wilhelmsens alle 42 AS av den oppfatning at forslagsstiller ikke har adgang til å gjennomføre disse uten at det foreligger avtale med grunneier. Inntil det foreligger en privat avtale om eventuell avståelse av grunn og grunnundersøkelser, anmoder vi derfor om at Tønsberg kommune stiller reguleringsaken i bero. Alternativt redusere reguleringsgrensene hvor Halfdan Wilhelmsens alle 42 holdes utenfor.

Forslagsstillers kommentar:

Dette er innspill fra 1. varsel. Det er ikke innkommet innspill fra 2. varsel. HWA 42s ønsker om at eiendommen tas ut er imøtekommet. På bakgrunn av dette er ikke innspillet kommentert ytterligere.

6.0 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Eiendommen ligger på en viktig tomt i forhold til Kilenområdet og er begrenset av beliggenheten mellom Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien, samt næringsarealer mot nord. Det er gode muligheter for å skape et flott og attraktivt næringsbygg.

Bygningen er utformet slik at det i all hovedsak henvender seg mot Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien. Bygget er tenkt etablert i en etasje og er tiltenkt forretning. Bygningen vil fremstå som et lett og åpent bygg. Ved å legge bygningen lengst mulig øst på tomten skapes avstand til Slagenveien, noe som åpner for at det kan etableres gang og sykkelsti, stier og parkering for forretninger på det mellomliggende arealet mellom bygget og Slagenveien.

Trafikkløsningen ved innkjøringen har vært retningsgivende for plassering av bebyggelsen. For å ha minst mulig trafikkbelastning internt i området er det valgt å legge varelevering og renovasjon nærmest mulig adkomsten.

Planforslaget vil bidra med utviklingen av Kilen og skal sikre at bygningen i HWA 40 får gode arkitektoniske kvaliteter. Det er lagt stor vekt på at reguleringen ikke skal være til hinder for videreutvikling av områdeplanens intensjoner for omkringliggende eiendommer. Det blir tatt bygningsmessige hensyn til at eiendommen ligger i et flomutsatt område.

Eiendommen grenser mot næringsområde i nord og øst. Det er ikke unaturlig om dette arealet på sikt ønskes videreutviklet som nærings- og forretningsområde. For å være forberedt på dette er strukturer og ganglinjer i planområdet tilrettelagt for en eventuell videreutvikling av næringsformålet videre nord og østover.

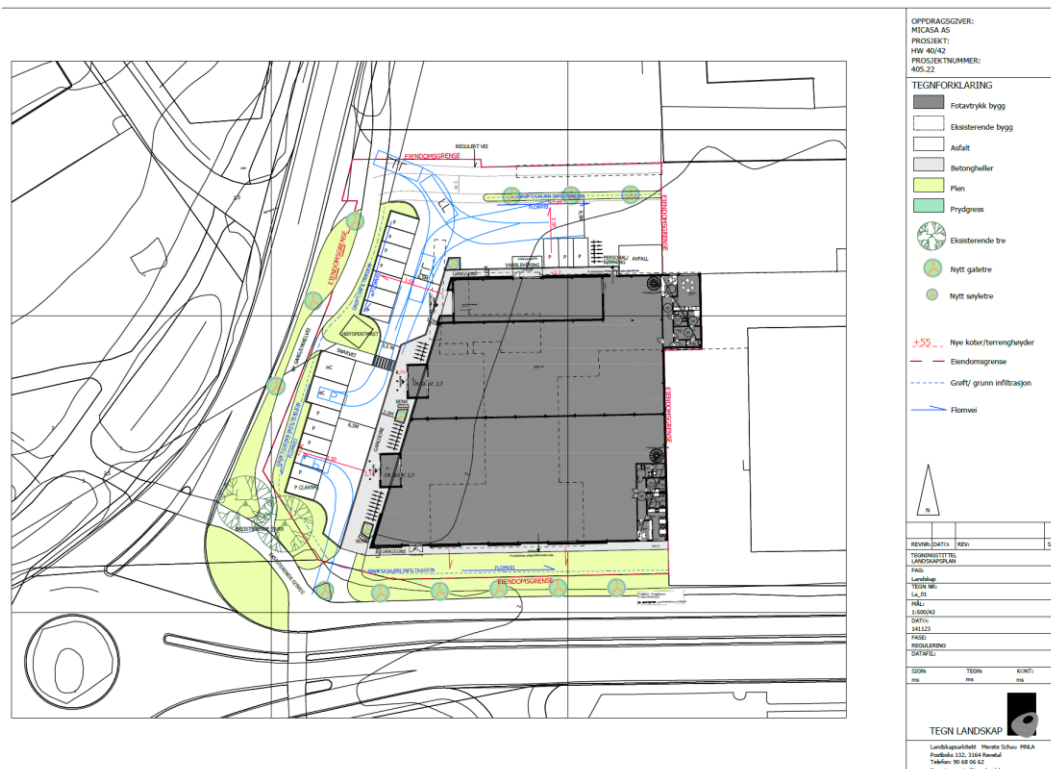


Fig: Utsnitt av utomhuplan

6.2 Formål og arealfordeling

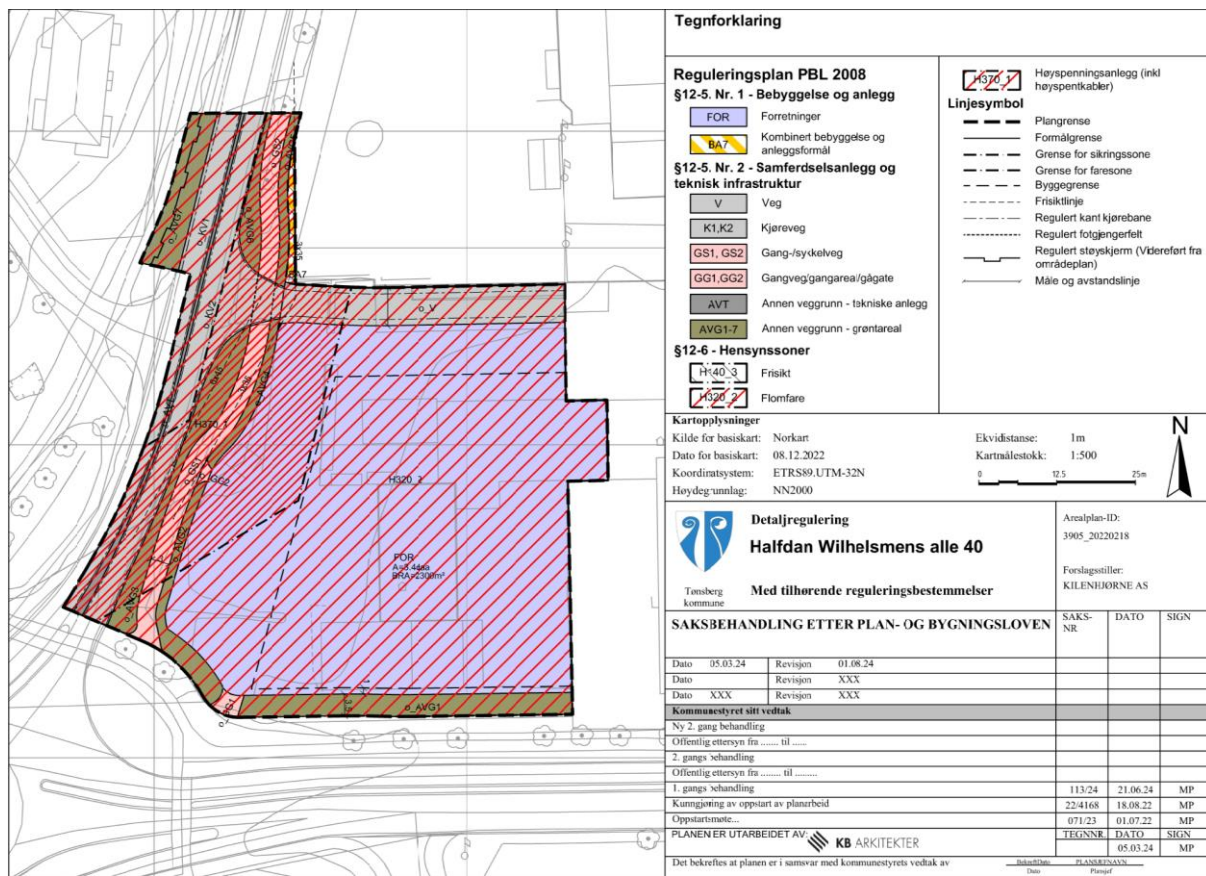


Fig: Forslag til reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1) Forretning (FOR)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjørevei (KV) - Kjørevei
- Vei (V) - Internvei
- Gang og sykkelsti (GS1 – GS2)
- Gangareal (GG1 – GG2)
- Parkering (P)
- Annen veggrunn grøntareal (AVG1 – AVG7)
- Annen veggrunn teknisk (AVT)

Hensynssoner (pbl. § 11-8 jf. §12-6)

- Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
- Faresone – Flom (H320)

6.3 Bebyggelse og utforming

Eksisterende bebyggelse innenfor felt FOR vil bli revet ved realisering av reguleringsplanen. Bebyggelsen skal oppføres innenfor avsatte byggegrenser.

Veianlegget rundt planområdet og feltets typologi har vært med på å gi form til bygningen. Ny bygning skal gis tidsmessig og estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, samt tilføre området nye kvaliteter. Aktive fasader/innang skal være orientert mot veianleggene KV1(Slagenveien) og mot V (internvei)

Kvartalsstrukturen som var angitt i områdeplan er fulgt opp gjennom en vurdering av plassering av bebyggelsen i forhold til gatestrukturen, samt at det er lagt til rette for en høy grad av offentlig tilgjengelighet. Det er også lagt til rette for at intensjon i områdeplan kan videreføres av omkringliggende eiendommer.



Fig: 3D illustrasjon av planlagt bygg sett



Fig: 3D illustrasjon av planlagt bygg



Fig: 3D illustrasjon av planlagt bygg sett fra Sagenveien

6.3.1 Visuell utforming

Ny bebyggelse forholder seg til sin kontekst i volum og uttrykk. Bygget legges ut mot rundkjøring i Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien. Ut mot bakkeplan deles bygget opp i tre elementer; felt i glass, liggende trekledning og fasadeplater i stående format. Inngangspartier og varelevering blir markert med trekledning og glassfelt. I det øvre feltet av fasaden opp mot gesims, får bygget et material i form av fasadeplater som samler bygget slik at det fremstår som et volum til tross for oppdeling i nedre del av fasaden. Fasadematerialer er valgt på bakgrunn av værbestandighet og vedlikehold. Liggende trekledning og platekledning i rockpanel natural vil patinere på en fin måte og opptre ulikt i forhold til lyset og slik sett være en levende fasade.

6.3.2 Utnyttelse og høyder

Det legges opp til arealutnyttelse som er i tråd med dagens områderegulering. Det er derfor satt begrensning til bruksarealet på 2300 m², men en begrensning på forretningsarealets bruksareal på 2090 m² for felt FOR.

Områdeplan har begrenset høyde langs Halfdan Wilhelmsens allé til kote + 17, samt kote +14 langs Slagenveien. Det legges opp til at byggehøyden er lavere enn forutsatt i områdeplanen. Maks høyde er satt til kote +12. Det legges videre opp til at nødvendige tekniske installasjoner (inkludert miljøtekniske installasjoner) kan etableres på inntil 2 over byggets takhøyde, men ikke over kote +14. Tekniske installasjoner skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasaden og ikke utgjøre mer enn maks 5% av takflaten. Området ligger innenfor flomsoner og det er anbefalt at laveste gulvhøyde ikke bygges lavere enn kote +2,7 for bygg i flomutsatte områder. Det tillates terrengoppfylling for å oppnå kote +2.7 Eksisterende veier og bebyggelse ligger ca. på kote 2. Dette er sikret i bestemmelsene.

6.3.3 Byggegrenser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene. Byggegrensen er opprettholdt/videreført fra områdeplanen. Bestemmelsene i områdeplanen vedrørende parkering og mindre tiltak utenfor byggegrense mot Slagenveien er endret. Det tillates etablering av inngangsparti, parkering, renovasjon og lignende innenfor sone for høyspent og innenfor byggegrensen mot Slagenveien.

6.3.4 Universell utforming

Bygningen oppføres i en etasje. Adkomst og tilgang til bygningen skal være universelt uformet. Planområdet er tilnærmet flatt og det planlegges med harde dekker og belysning på uteoppholdsarealer og gangstier slik at det er fremkommelig for alle. Det er tilrettelagt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

Alle krav i teknisk forskrift når det gjelder universell utforming skal ivaretas. Både ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelses-, orienterings- og miljønedsette. Bygninger med tilhørende anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår.

6.4 Trafikk, adkomst, veier og parkering

Adkomst

Malvåg Consulting har utarbeidet en trafikkrapport som redegjør for trafikk, adkomst og parkering.

I områderegulering Kilen vest er adkomst regulert inn fra fv. 3106 Slagenveien og ut via ny internvei (V1) til Håndverkerгатen i øst. HWa 42 (og Håndverkerгатen 2) skal ikke utvikles nå. Dvs. at etablering av vei V1 over disse eiendommene ikke er gjennomførbar, uten å blokkere for disse eiendommenes adkomst, varelevering og parkeringsareal.

Utvikling av eiendom HWa 40 vil bety at parkeringsarealene i bakgården mellom HWa 40 og 42 ikke vil bli tilgjengelige og heller ikke belaste avkjørsel mot Slagenveien.

Til tross for stor reduksjon i antall p-plasser vil trafikkbelastningen ikke få tilsvarende reduksjon. Dette fordi omløpshastigheten for hver p-plass vil øke med endret aktivitet. Trafikkmengden i makstimen i avkjørselen vil kunne bli ca. 90 kjt/t. Hvor beregningsgrunlaget er: 30 p-plasser X omløpshastighet 30 minutter X belastningsgrad 75%.

Dersom naboeiendommene HWa 42 og Håndverkerгатen 2 forblir som i dag, vil en direkteadkomst for HWa 40 allikevel kunne være robust, også på lengre sikt om andre deler av Kilen vest blir realisert. Da vil en ny rundkjøring og fysisk midtrabatt i Slagenveien kunne medvirke til at HWa 40 kan ha en avkjørsel med «høyre av/høyre på». Slikt mulig kjøremønster er illustrert i figur 17. Det vurderes uansett at dagens løsning med direkteadkomst til fv. 3106 Slagenveien kan videreføres med alle svingebevegelser, gitt at dette allerede er testet ut fysisk, ved tidligere forretninger på eiendommen.

På bakgrunn av ovennevnte er kjøreadkomst fra nordvest videreført fra områdeplan, men det er åpnet for inn og utkjøring. Gangadkomst skjer fra sørvest, via gangsykkelvei langs Halfdan Wilhelmsens allé/ Slagenveien. Det er også etablert en mindre «snarvei» lenger nord, mellom gangsykkelvei langs Slagenveien og forretningene.

Det blir anlagt en gangsoner langs byggets nord- og vestfasade som sikrer gående en trygg adkomst til inngangene. I vest er gangsonen utvidet til en «forplass» med noe beplantning og møblering. Gangsonen skal ligge i flush med asfalt, men utføres i et annet materiale, slik at den blir lesbar.

Det er avsatt plass for avfallsstasjon/renovasjon inn mot bygget, nordøst på tomten.

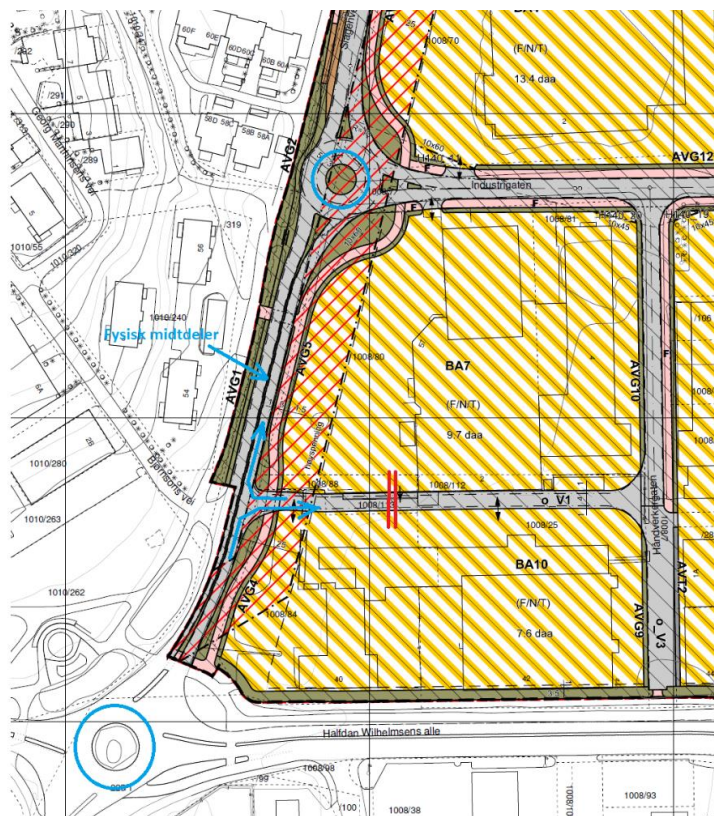


Fig: Mulig nytt kjøremønster

Vei, rundkjøring og midtdeler

Vei (V) går gjennom planområdet. Veien blir gjennomgående slik at det ved eventuell utvikling av naboeiendommenne vil denne veien kunne benyttes som forutsatt i Områderegulering Kilen Vest (PlanID. 0704 20140105).

Veien er dimensjonert med bredde på 6,0 meter inklusiv grøft fram til plangrense mot øst der den ender i påvente av videreutvikling av området. Innenfor formålet skal det etableres grønne elementer som skjermer varelevering og renovasjon fra gående og syklende.

I områdeplan er det krav om etablering av enveiskjørt vei, rundkjøring og midtdeler. Områdeplanens rekkefølgekrav er veldig omfattende for utvikling av en mindre del av områdeplanen. Det har vært gjennomført møter med fylkeskommunen og kommunen for å finne mulige løsninger på de økonomisk omfattende rekkefølgekravene. Det har vært drøftet anleggsbidrag, bankgarantier og lignende. Fylkeskommune og kommune ble ikke omforent om en mulig løsning.

Det ble derfor utarbeidet et planforslag med følgende rekkefølgekrav «Før det gis igangsetingstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt: byggeplaner med tilhørende utbyggingsavtale for etablering av rundkjøring og midtdeler (AVT) i krysset Industrigaten/Slagenveien jf. Områderegulering Kilen Vest (PlanID. 0704 20140105) Rekkefølgekravet anses ivarettatt nå det foreligger utbyggingsavtale med fylkeskommunen.»

Forslaget hadde som hensikt å sikre utbyggingen av infrastrukturen samtidig som næringsområdet utbygges.

Reguleringsplanen ble fremmet til 1. gangsbehandling i UPB den 21.06.24 med følgende innstilling:

«Forslag til detaljregulering av Halfdan Wilhelmsens allé datert 05.03.2024, PlanID 3905 20220218, fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med begrunnelse at 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. Alternativ innstilling/forlag til vedtak var at rekkefølgekravet strykes. Vedtaket i UPB-sak 113/24 ble alternativ innstilling – Rekkefølgekravet strykes»

Som følge av UPB-vedtak 113/24 er det nå utarbeidet et revidert planforslag der rekkefølgekravet vedrørende byggeplaner og utbyggingsplaner er strøket. Planforslaget sikrer etablering av gang og sykkelsti innenfor planområdet og sikrer frisikten for utkjøring på Slagenveien.

Parkering:

I henhold til områdeplanen skal det etableres følgende parkering:

For forretning skal det opparbeides maks 1 parkeringsplasser for bil og min. 1 sykkelparkering pr.100 m² bruksareal.

I henhold til kommuneplanen skal det etableres følgende parkering: For forretning skal det opparbeides maks 1 parkeringsplasser for bil og min. 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. 50 m² bruksareal. Minimum 2 parkeringsplasser skal utformes for bruk av forflytningshemmede.

For å begrense antall parkeringsplasser for å redusere utkjøring til Slagenveien er det lagt opp til at det maks kan etableres 1 p-plass for bil og min. 1 sykkel plass pr. 100 m² bruksareal forretning. Dette utgjør maks 21 p-plasser.

I foreliggende prosjekt er det maks 15 biloppstillingsplasser ut mot grøntarealene i vest, inklusiv 2 HC-plasser. I tillegg anlegges 3 plasser nord for bygget, i tilknytning til personalinngang. 20 oppstillingsplasser for sykkel er integrert i gangsonen inn mot bygget. I forbindelse med personalinngang i nord er det avsatt plass for 6 sykkelparkeringer. Parkering og kjørearealer utføres i asfalt slik at overvannet ledes til grøntarealene.

6.5 Grøntområder

Langs Halfdan Wilhelmsens allé og Slagenveien er det regulert arealer til annet vegareal/grøntanlegg. Arealene skal opparbeides parkmessig og vil samtidig få funksjoner for fordrøyning av overvann, med de føringer som er satt i kommunalteknisk plan, datert 01.08.24.

Mot veiene i syd og vest etableres grøntarealer/ trekker. Mot ny vei i nord etableres grøft/trekk. Plantekasser med stauder /smale trær integreres i gangsonen langs vestfasaden.

Overvann ledes fra bygget mot grøntarealene i sør, vest og nord. Under grøntarealene legges membran slik at overvann kun infiltreres i rene masser («grunn infiltrasjon»). Vannet ledes videre til drenerør/magasin.

6.6 Renovasjonsløsning

Håndtering av næringsavfall skal enten i utvendige oppsamlingsenheter som skal bygges inn eller på annen måte skjules slik at området fremstår/oppfattes som en del av et godt byrom.

Renovasjon kan eventuelt også etableres i avfallsrom inne i bebyggelse.

Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Plassering av avfallsløsninger fastsettes ikke på reguleringskartet, men aktuell plassering er vist i illustrasjonsplanen. Detaljert plassering og størrelse skal fastsettes i utomhusplan. Det er viktig å sørge for tilstrekkelig plass til avfallsløsninger og renovasjonskjøretøy. Det benyttes kranbil til tømning dersom det etableres nedgravd løsning. Avfallspunktene må ligge til kjørbær vei innenfor trafikkarealer eller i områder for forretning. Trafikksikkerhet må ivaretas. Det er avsatt plass for avfallsstasjon/renovasjon inn mot bygget, nordøst på tomten.

6.7 Vann, avløp og overvann

Asplan Viak har utarbeidet en skisseplan for VA og overvann, datert 10.11.202. Planen er revidert etter 1. gangsbehandling 21.06.24. Revisjon er datert 01.08.24.

Vannforsyning

Planen beskriver at normal vannforsyning til bygget bør dimensjoneres til minimum 1,57 l/s. Eksisterende stikkledning er av ukjent alder, materiale og plassering, og det er derfor usikkert om denne kan brukes for fremtidig bygg. Ny tilkobling kan hentes med an boring fra kommunal VL 200 SJK i Slagenveien eller Halfdan Wilhelmsens allé.

Brannslukke vann:

Hovedinngangen på bygget er på vestre side, og da vil eksisterende brannkum SID 41020 vest i planområdet oppfylle kravet. Det er ingen flere brannkummer i området. For å oppfylle kravet om minst to uttak og for å ha tilstrekkelig uttak på sørsiden av bygget burde det etableres ny brannkum på vannledningen i Halfdan Wilhelmsens alle. Vannledningen ligg derimot kun 10 m fra bygget og det må derfor i detaljprosjekteringa gjøres en vurdering sammen med brannrådgiver og Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS av plassering av nytt brannvassuttak.

Vannet fra bilverkstedet må renses i oljeutskiller før det kobles på den kommunale spillvannsledningen. Det oppfordres til gjenbruk av eksisterende oljeutskiller, men avhengig av plassering av nybygg må den evt. flyttes for tilstrekkelig tilkomst.

Overvann

Trinn 1 - 2-årsnedbør:

Blågrønt/blått tak og grønne flater på området vil håndtere avrenningen fra 2-årsnedbøren. På grunn av forurensede masser egner ikke området seg for infiltrasjon av overvann til grunnen. Det må etableres tett bunn under permeable flater for å hindre vann i å trenge ned til forurensede masser. I bunnen må det legges en drensledning som leder vannet til aktuelt utslippunkt.

Trinn 2 - Fordrøyning av 25-årsnedbør

Det må etableres selvhåndtering blågrønt/blått tak for fordrøyning av takvann på grunn av utfordrende grunnforhold. For at taket skal være selvhåndterende for trinn 2 må det ha lagringskapasitet på 107 m³ gitt påslipp på 2 l/s. For utomhusflater på terreng må det etableres ett fordrygingsmagasin på 72 m³ gitt ett påslipp på 2,2 l/

Alle tiltak må tetttest mot grunnen og dreneres til kommunalt ledningsnett via reguleringskum. Overvannet kan kobles til kommunal AF-ledning ved kum SID 41045. Eksisterende overvannsledning langs planområdet ligg inne som statlig eid, men Tønsberg kommune

melder at denne mulig er kommunal og at en kan kople seg til i kum SID 41037. Påkoplingspunkt må avklares til byggesak.

Trinn 3 – Sikre flomveier for 200-årsnedbør.

Dagens avrenning fra planområdet ved 200-årsnedbøren uten klimafaktor beregnes til å være om lag 98 l/s. Etter utbygging vil avrenninga fra planområdet med klimafaktor være om lag 79 l/s. Tiltak som blågrønt/blått tak og grønne areal utomhus fører til at flomavrenningen minker sammenlignet med dagens situasjon.

Framtidige drenslinjer er vist med mørkeblå piler i tegning HB001. Terrengt heller fra vest mot øst og faller naturlig ned til Vellebekken langs Halfdan Wilhelmsens alle. Det må innarbeides i koteplan for planområdet at denne drenslinjen opprettholdes



Fig: Utsnitt HB001

6.8 Støytiltak

Det skal i utgangspunktet lages en støyutredning for alle reguleringsplaner hvor det planlegges støyfølsom bebyggelse i en støysone, eller hvor det planlegges støyende anlegg eller virksomhet som gir støy over grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse. Innenfor området legges det ikke til rette for støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg. Det er derfor vurdert at det ikke er nødvendig med en støyutredning. Det er satt krav til anleggsplan som skal redegjøre for støy i anleggsperioden.

6.9 Grunnforhold og områdestabilitet

GrunnTeknikk AS er engasjert av Kilenhjørnet AS til å utføre geoteknisk vurdering av områdestabilitet på eiendommen i forbindelse med reguleringsarbeidet. Vurderingen er utført iht. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkeleireskred».

Ut ifra en helhetsvurdering av topografiske forhold og tidligere grunnundersøkelser kan vi ikke identifisere et mulig løsne- eller utløpsområde for skred som kan true planområdet. Områdestabilitetsforholdene er tilfredsstillende. Lokalstabilitet ved evt. utgraving/oppfylling og fundamenteringsløsninger er ikke vurdert. Da området ikke ligger i en faresone, er det ikke krav om at vår vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.

Det sikres i bestemmelsene at det skal gjennomføres detaljprosjektering av geoteknikk før arbeidene kan igangsettes.

6.10 Forurenset grunn

GrunnTeknikk AS har gjennomført en miljøteknisk grunnundersøkelse i området, og tidligere undersøkelser av sigevannsforurensning er oppsummert i vedlagt rapport. På bakgrunn av områdets historikk som deponi vil det være krav til ytterligere detaljering, og det anbefales at det også utføres gassmålinger.

Omfanget av videre arbeider utover dette bør drøftes med Tønsberg kommune da det aktuelle reguleringsområdet kun utgjør en liten del av det totale deponiet. Eventuelle tiltak for å redusere utsig av forurensning i Vellebekken bør utføres samlet og helhetlig for hele deponiområdet. Dette vurderes å være Tønsberg kommunes ansvar, som er tidligere eier og driver av avfallsfyllingen, og dermed ansvarlig forurensere.

6.11 Klima og energi

I henhold til Tønsberg kommunes klima- og energiplan er hoveddelen av klimagassutslipp i kommunen utenfor sektoren industri, olje og gass, knyttet til veitrafikk. I 2016 utgjorde denne andelen over 50%, hvor sjøfart, avfall og avløp stod for ca. 15% hver. Utslipp knyttet til oppvarming utgjorde rundt 5%.

Det er ikke beregnet klimagassutslipp for HWa 40, eller besparelser ift. referanseprosjekter. I egenskap av å være et næringsområde med høyere utnyttelse og kompakt bebyggelse gir plangrepet i seg selv reduserte utslipp gjennom mer energieffektive bygningskropper.

Området i seg selv og når det er utviklet vil tilby tjenester og næringsarealer som gjør at brukere i og utenfor området kan nå sine dagligdagse gjøremål til fots med sykkel, eller med kollektivtransport.

Planområdet er utformet med flere adkomstpunkt for myke trafikanter. Dette vil kunne bidra til at dette blir et prioritert transportmiddel til Kilen. Høy utnyttelse vil medføre at flere brukere kan bidra til reduserte utslipp knyttet til veitrafikk. Planforslaget medfører med andre ord passive tiltak for å redusere utslipp knyttet til veitrafikk.

I videre prosjektering vil det vurderes ytterligere tiltak for å øke grønn mobilitet. Redusert behov for reise, samt gange, sykkel og kollektiv som foretrukket reisemiddel, er det viktigste grepet for å oppnå grønn mobilitet.

Det er ikke mulig med gjenbruk av dagens bygningsmasse, da eksisterende bygningsmasse er i dårlig forfatning og er derfor til hinder for gjennomføring av hovedgrepet i planen med bebyggelse. I videre prosjektering vil det vurderes eventuell ombruk, materialbruk og løsninger for energieffektivitet i planlagt bebyggelse.

Det legges også opp til muligheter for solenergi installasjoner på takflater.

Elektro

Det ligger høyspentledning inn til området i dag med trafo i eksisterende nabobygg. Det er ikke behov for etablering av ny nettstasjon, men det er en mulighet for at eksisterende høyspentledning i bakken må utskiftes/omlegges. Gjennom reguleringsbestemmelse er det satt krav om at det ved utskifting/omlegging av eksisterende anlegg skal foreligge godkjenning fra nettselskapet.

6.12 Rekkefølgekrav

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan, miljøtekniske undersøkelse (grunnforurensning), anleggsplan, kommunalteknisk plan, perspektiv, fasadeoppriss, snitt og illustrasjoner og skiltplan.

Ved igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert grunnundersøkelse.

I områdeplanen (Kilen Vest (PlanID: 0704 20140105) er det blant annet stilt rekkefølgekrav for etablering av ny rundkjøring og midtdeler i Slagenveien. Det er også forutsatt at det skal etableres enveiskjørt vei (V1) over Gbnr. 1008/113 og 1008/25.

Forutsetningen for at enveiskjørt vei (V) skal fungere må ovennevnte tiltak være utført. Forslagsstiller ønsker etablering av rundkjøring og midtdeler i tråd med områdeplan, men rekkefølgekravene vil kreve stor økonomisk belastning for utbygging av kun en mindre del innenfor områdeplanen.

Rundkjøring og midtdeler

I rekkefølgebestemmelsene er det fastsatt at rundkjøringen og midtdeler i Slagenveien skal opparbeides før området utbygges, men det åpnes for at kravet er innfridd dersom det foreligger utbyggingsavtale mellom utbygger og Vestfold fylkeskommune. Beløp og omfang skal avklares med fylkeskommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal byggeplaner for gang- og sykkelveg (GS1) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse skal GG1 og GG2 være opparbeidet

7.0 Planforslagets virkning for omgivelsene

7.1 Landskap

Terrenget i planområdet og området rundt er tilnærmet flatt. Det er behov for noen terrengtilpasninger slik at næringsbyggets laveste gulv ikke er lavere enn kote +2,7. Med fjell/skog/grønndrag og blokkbebyggelsen mot Presterødåsen vil ikke ny bebyggelse være dominerende i landskapsbilde.

7.2 Stedets karakter

Ny bygning og anlegg skal utføres med et bymessig uttrykk med fasader som er orientert mot Halfdan Wilhelmsens alle og Slagenveien. Bygget skal ha god estetisk utforming og materialvalg.

7.3 Transportbehov

Dagens bruk har vært forretning og bilvask. Virksomhet med relativt hyppig besøksfrekvens. Det er i planforslaget lagt inn gode parkeringsplasser for sykkel, for å ivareta muligheten for å

benytte sykkel til arbeidsplassen eller til besøk i forretningslokalene. I tillegg er det kollektivholdeplass i nærheten.

7.4 Naturmangfold

Påvirkning på naturreservatet i Presterødskilen er ivaretatt i forhold til forurensning, avrenning og byggehøyder. Detaljreguleringsplanen legger opp til lavere bygningshøyder enn angitt i områdeplanen.

7.5 Trafikk og trafiksikkerhet

Trafikkmengder og løsninger:

Å redusere antall p-plasser innenfor reguleringsområdet mot avkjørselen fra ca. 74 til maks ca. 18 sies å være tidsriktig. Ansattparkering forsvinner også, og en legger opp til økt gange, sykling og kollektivbruk. Planområdet ligger også tett på alle bussruter som trafikkerer mellom Tønsberg sentrum og østlige bydeler.

En makstimestrafikk på 90 kjt/t i avkjørsel mot Slagenveien er mer enn i dagens situasjon, men det er samtidig sannsynligvis mindre enn når Skolageret/Lampehuset og BIRK belastet samme avkjørsel. Slikt sett er avkjørslene på sett og vis testet ut med trafikkmengder opp mot det som var situasjonen for noen få år siden.

Trafiksikkerhet:

Etablering av ny rundkjøring og midtdeler i Slagenveien vil gi bedre trafikkflyt og god trafiksikkerhet i området. Trafiksikkerheten for de gående og syklende ivaretas gjennom etablering av gang- og sykkelveg. GS-vei langs Slagenveiens østside vil bedre trafiksikkerheten for mange trafikanter ferdse også til nabobutikkene JYSK og REMA 1000. I tillegg skal frisikten i eksisterende avkjørselen utbedres. Reklameskilt skal fjernes, da dagens plassering ikke er i henhold til frisiktskrav

Vareleveringsløsningen til butikker medfører rygging inn mot rampe. Dette er i prinsippet uheldig dersom ryggingen skjer på et areal som også benyttes av mange trafikanter. Anlegg for gående og syklende er derfor lagt i et system utenom arealet for rygging. Målpunktene (kryssingspunkter og inngang butikk) ligger slik at det blir naturlig å benytte de tilrettelagte anleggene og ikke gå over arealet for varelevering. Løsningen vurderes med bakgrunn i dette som akseptabel trafiksikkerhetsmessig.

7.6 Flom

I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m (høydereferanse NN2000). Ny bebyggelse må ikke anlegges i etablert flomvei for overvannshåndtering fra andre områder som er tilknyttet samme flomvei. Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Dette er ivaretatt i med flomsone og sikret i bestemmelsene

7.7 Vann, avløp og overvann

Vann- og avløpsplaner skal godkjennes av Tønsberg kommune før arbeidene igangsettes. Dette ivaretas i reguleringsbestemmelsene.

7.8 Støy og luftkvalitet

Vi kan ikke se at foreslåtte tiltak i planområdet vil medføre mer støy eller forverre luftkvaliteten i området.

7.9 Risiko og sårbarhet

ROS-analyse følger vedlagt som eget vedlegg, sammen med teknisk notat fra firma GrunnTeknikk AS og kommunalteknisk plan fra Asplan Viak AS.