



Vikingodden

Planbeskrivelse og KU
PlanID: 3803 20210207 Tønsberg kommune

4. april 2022

SPIR

INNHOOLD

SAMMENDRAG

- 1 INNLEDNING
 - 1.1 Bakgrunn
 - 1.2 Kontaktopplysninger
 - 1.3 Beliggenhet
 - 1.4 Dagens bruk
 - 1.5 Eiendomsforhold

- 2 PLANSTATUS
 - 2.1 Regionale planer
 - 2.2 Kommuneplanens arealdel
 - 2.3 Reguleringsplaner
 - 2.4 Kanalen som byrom
 - 2.5 Arkitektkonkurranse

- 3 PLANPROSESS
 - 3.1 Oppstartsmøte
 - 3.2 Konsekvensutredning og planprogram
 - 3.3 Alternativer
 - 3.4 Medvirkning
 - 3.5 Forhåndsvarsel og uttalelser

- 4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET
 - 4.1 Planavgrensning
 - 4.2 Hovedgrep
 - 4.3 Form og materialbruk
 - 4.4 Formål og utnyttelse

- 5 VURDERINGER
 - 5.1 Landskap
 - 5.2 Naturmangfold
 - 5.3 Barn- og unge
 - 5.4 Kulturminner
 - 5.4.1 Nyere tids kulturminner
 - 5.4.2 Automatisk fredete kulturminner
 - 5.5 Kommunalteknikk
 - 5.5.1 Vann
 - 5.5.2 Spillvann
 - 5.5.3 Overvannsledning
 - 5.5.4 Overvann
 - 5.5.5 Trafikk
 - 5.6 Klima og energi

- 5.7 Risiko og sårbarhet
 - 5.7.1 Støy
 - 5.7.2 Radon
 - 5.7.3 Stormflo
 - 5.7.4 Forurensning
 - 5.7.5 Geoteknikk og stabilitet
 - 5.7.6 ROS – analyse

- 6 KONSEKVENSTREDNING
 - 6.1 Kulturminner/kulturmiljø
 - 6.2 Samfunn

- 7 OPPSUMMERING OG ANBEFALING
 - 7.1 Oppsummering av konsekvenser og avbøtende tiltak
 - 7.2 Krav til nærmere undersøkelser
 - 7.3 Anbefaling
 - 7.4 Metode

- 8 VEDLEGG
 - 8.1 Plankart
 - 8.2 Illustrasjonsplan
 - 8.3 Snitt
 - 8.4 3D – illustrasjoner

OVERSIKT OVER TEMAUTREDNINGER OG VEDLEGG

SAMMENDRAG

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for gjennomføring av planene for Vikingodden, jf. vedtak i Bystyret i mai 2015.

Konseptet for Vikingodden er en videreutvikling av et anlegg som i dag bla. omfatter byggesone for skip, servicebod og smie/verksted. Planforslaget omfatter nytt naust for vinterlagring av skip, nytt service- og håndverksbygg og utvidelse av brygger og bryggevandring rundt Lindahlplan. Videre er det avsatt areal til opptak og sjøsetting av skip og småbåter. Inntil hotellet (utenfor planområdet) vil det bli tilrettelagt et toalettanlegg og et materiallager. Planforslaget legger også til rette for en betydelig oppgradering av parkområdet.

En av hovedaktivitetene på Vikingodden er formidling av den maritime historien fra Vikingtiden. Dette gjøres ved utstillinger, informasjonstavler og ved utføring av fysisk arbeid, spesielt rettet mot tre- og tekstilbearbeiding etter de gamle metodene fra vikingtiden. Formidlingen vil bli utført i byggesonen for skip, bryggeanlegget og i et håndverksbygg.

Bryggeanlegget er primært ment til bruk for vikingskip, og til vikingfestivaler og andre arrangementer med båter fra denne tidsepoken. Området vil bli tilrettelagt, slik at også publikum til andre arrangementer kan bevege seg mellom byggene og uteområdene.

Innerst i pollen skal det fortsatt være adkomst for vanlige båter som besøker Tønsberg brygge. Tilrettelegging for bruk av området som friområde og park og allmennhetens tilgang til sjøen er vektlagt, slik at målene i Byromsstrategien om kontakt med vannet, aktivitet og bryggepromenade vil bli ivaretatt.

Utformingen av bebyggelsen og uteområdene tar utgangspunkt i arkitektkonkurransen som Spir arkitekter vant i 2019. Etter dette har det vært en bred medvirkningsprosess i forbindelse med videreutvikling av konseptet fra konkurransen.

I oppstartsmøtet ble det avklart at planforslaget skulle utredes etter KU - forskriftens § 8, men ikke ha planprogram eller melding. Temaene kulturminner/kulturmiljø og samfunn er konsekvensutredet slik det ble forutsatt. Konklusjonene i temautredningene støtter det foreslåtte plangrepet og forslag til utforming av området.

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I mai 2015 vedtok Bystyret (sak 057/15) å igangsette regulering av Lindahlplan, og i 2016 ble Lindahlplan inkludert i byromsstrategien for Tønsberg sentrum. Strategien gir føringer for fremtidig utvikling av utvalgte byrom i sentrum. Byromsstrategiens stikkord for Lindahlplan lyder som følger:

- Vikingodde.
- En plass for historiefremføring og aktivitet.
- Kanalpromenade langs med vannet.
- Tilrettelegge for kontakt med vannflaten.

I kommunedelplanen for bysentrum er det under § 2.6 i de utfyllende bestemmelsene fastsatt at det på Lindahlplan tillates oppføring av bebyggelse for vinteropplag av vikingskip med tilhørende aktiviteter. Det er satt vilkår om utarbeidelse av reguleringsplan og tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenaden.

I 2019 ble det avholdt en arkitektkonkurranse for konseptutvikling av Lindahlplan – Vikingodden. Spir Arkitekter vant konkurransen, og det har siden vært en bred medvirkningsprosess i forbindelse med videreutvikling av konseptet.

Etter konkurransen har det vært jobbet videre for å sikre at prinsipper og anbefalinger i prosjektet «Kanalen som byrom» ivaretas. Jf. bystyresak 050/21 (14.04.21) har konseptet fått gode tilbakemeldinger fra mange parter, og det har vært jobbet med å imøtekomme de innvendingene Kulturminnemyndighetene hadde innledningsvis.

1.2 Kontaktopplysninger

Forslagsstiller:

Tønsberg kommune, Folkehelse, Klima og stedsutvikling.

Att.: Rune Gjerden. e - post: rune.gjerden@tonsberg.kommune.no, mob. 926 66 609.

Stiftelsen Oseberg Vikingarv.

Att.: Einar Chr. Erlingsen, mob. 934 01 974

Plankonsulent:

Spir arkitekter AS, Pb. 18, 3119 Tønsberg.

Att.: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063

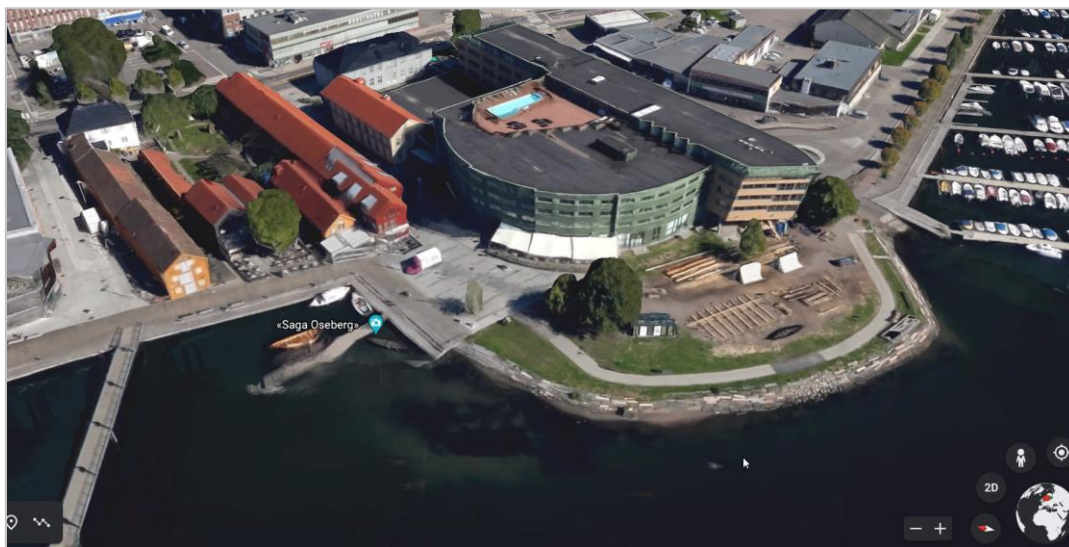
1.3 Beliggenhet



Lokalisering av planområdet (kartgrunnlag Gule Sider).

1.4 Dagens bruk

Lindahlplan er i dag preget av strandpromenaden og virksomheten til Stiftelsen Oseberg, med bygging av båter på land og tilhørende bryggeanlegg. Lindahlplan domineres av hotellet, og restaurant og servering i tilknytning til Foyngården, Haabet mv. Fra Lindahlplan er det sikt mot kanalforløpet i begge retninger.



Planområdet sett høyt (ca. 100 meter) fra vest (GoogleEarth).

1.5 Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter i hovedsak gbnr. 1002/4 eid av Tønsberg kommune.

2 PLANSTATUS

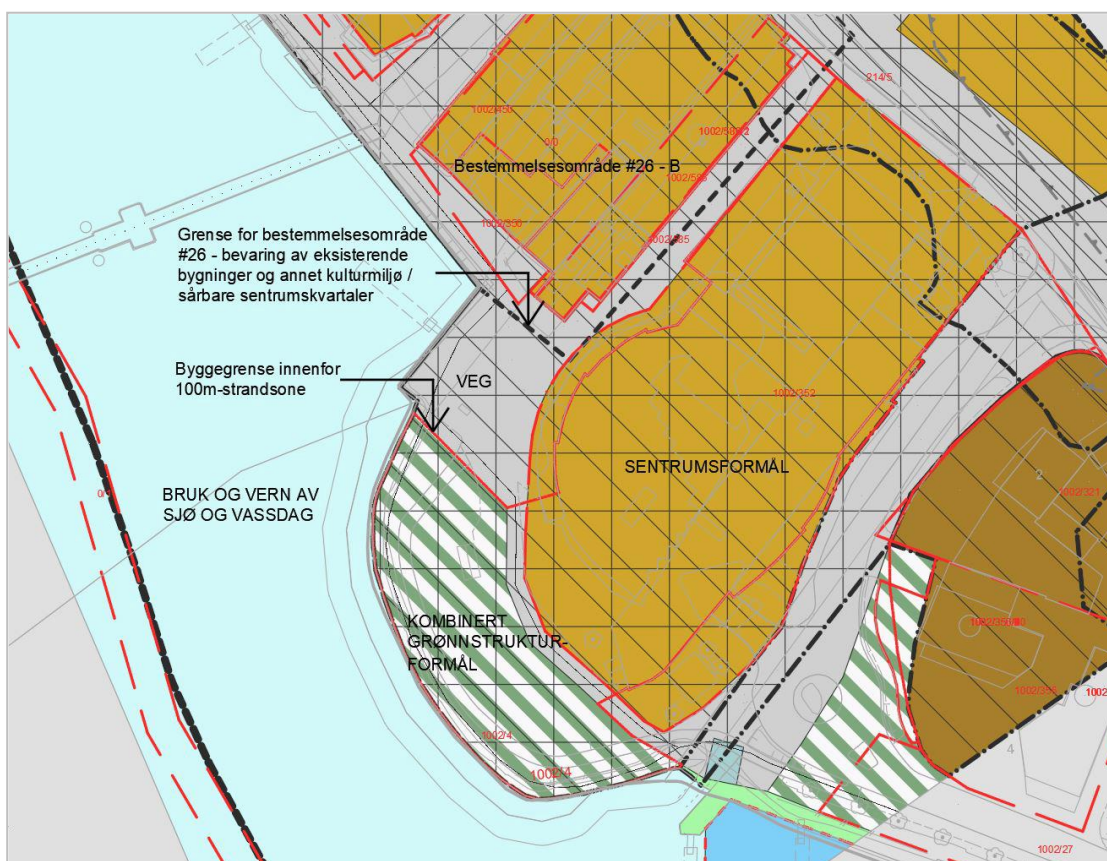
2.1 Regionale planer

«Vestfold og Telemark – der mennesker møtes» er fylkets kulturstrategi, vedtatt av Fylkestinget 19. mai 2021. Strategien dekker fagområdene bibliotekutvikling, friluftsliv, idrett, immateriell og materiell kulturarv, kulturfrivillighet, kunst, museum og privatarkiv.

Kulturstrategien har tematisk inndeling og er inndelt i seks hovedtemaer: stedsutvikling, inkludering, kunnskap, aktivitet, arenaer og internasjonalisering. Det er valgt ut fem fyrtårn som fylkeskommunen skal satse spesielt på i arbeidet med å fremme stedsutvikling og kultur- og naturbasert reiseliv. De fem fyrtårnene er: Edvard Munch, Henrik Ibsen, Rjukan-Notodden Industriarv, vikingtid og middelalder og regionale kulturarrangementer.

2.2 Kommunedelplanen for sentrum

Planforslaget omfatter arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veiformål, kombinert grønnstrukturformål, sentrumsformål og bruk og vern av sjø og vassdrag. Gjennom området er det avsatt en trase for gang- og sykkelvei.



Utsnitt av kommunedelplanen for sentrum.

Lindahlplan ligger innenfor «gjennomføringszone H820_G1 Omforming», «båndleggingszone H730_03 Båndlegging etter lov om kulturminner» og grenser inn til «bestemmelsesområde #26 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø».

Byggegrense innenfor 100 meter strandsone ligger i formålsgrensen mellom formål for bruk og vern av sjø og vassdrag og kombinert grønnstruktur. Det planlagte tiltaket ligger delvis utenfor byggegrensen mot sjøen.

I de utfyllende bestemmelsene § 2.6 Grønnstruktur står det følgende:

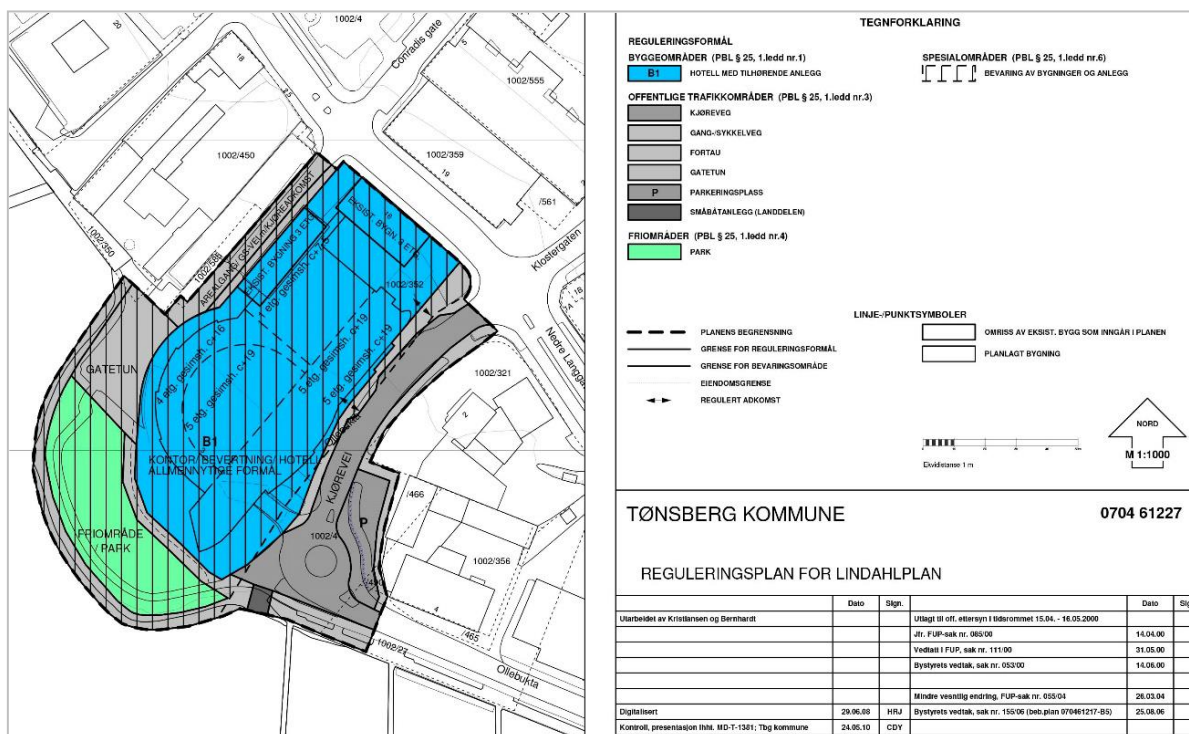
Kombinert grønnstruktur Lindahlplan: På Lindahlplan tillates det oppføring av bebyggelse for vinteropplag av vikingskip med tilhørende aktiviteter på følgende vilkår:

- *Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.*
- *Det skal avsettes tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenade gjennom området.*
- *Byggegrenser skal fastsettes endelig gjennom detaljregulering.*

2.3 Reguleringsplaner

Planområdet omfattes av reguleringsplanen for Lindahlplan (PlanID 61227) vedtatt 14.06.00. Området er regulert til gatetun, gang- og sykkelvei, friområde – park og byggeområde for kontor, bevertning, hotell og allmenntilgjengelig formål.

Størstedelen av planområdet er regulert til spesialområde – bevaring av bygninger og anlegg (i bestemmelsene angitt som spesialområde automatisk fredet bygrunn).



Plankart for gjeldende reguleringsplan for Lindahlplan.

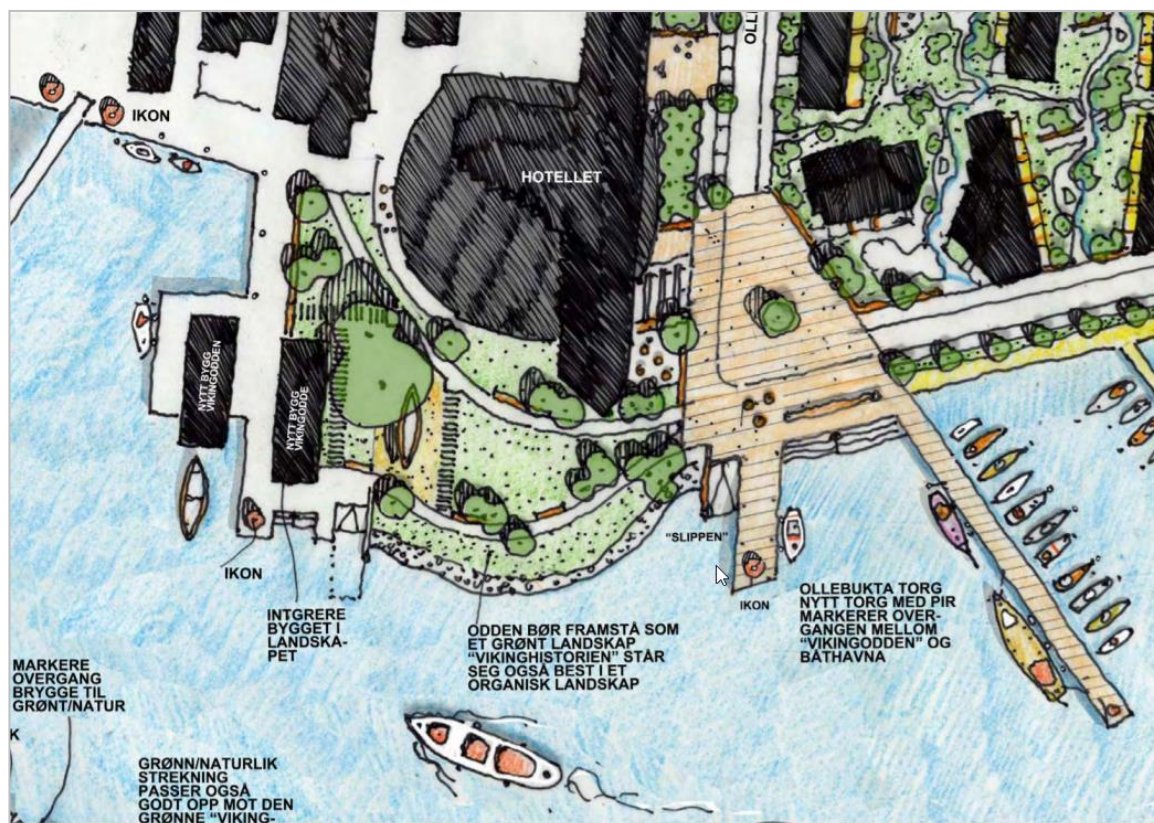
Følgende reguleringsplaner grenser inntil planområdet:

PlanID 3803 20150122	Ollebukta 4, gbnr. 1002/356 (19.04.17)
PlanID 3803 61217 - B5	Haabet (25.08.06)
PlanID 3803 61217	Bryggeområdet mellom Nordbyen og Ollebukta (13.11.96)

2.4 Kanalen som byrom

Kanalen som byrom ble behandlet av Kommunestyret den 14.04.21 (sak 49/21). Jf. vedtaket skal mulighetsstudien bestående av idékatalogen og skisseboka, utført av Bjørbekk & Lindheim landskapsarkitekter AS, tas til orientering og brukes som kunnskapsgrunnlag for fremtidig utvikling langs Kanalen.

Målet med prosjektet «Kanalen som byrom» er å sikre at Tønsbergs befolkning og besøkende får tilgang til et sammenhengende og sjønært rekreasjonsareal av god kvalitet langs begge sider av byens blå åre - Kanalen. Kommune ønsker at flere skal bo og jobbe sentralt i og rundt bysentrum, og det gjør kvaliteten langs Kanalen og andre parker og byrom sentralt i Tønsberg spesielt viktig.



Illustrasjon hentet fra «Kanalen som byrom» (del 2 skisseboka), utarbeidet av Bjørbekk og Lindheim landskapsarkitekter.

2.5 Arkitektkonkurranse

Ambisjonen for utvikling av Vikingodden er nedfelt i kommunens byromsstrategi. Fylkeskommunen ga økonomisk støtte til å iverksette prosessen, og Spir Arkitekter AS, Arkitektkontoret Tellus AS og KB Arkitekter AS ble invitert til konkurransen.

Juryen bestod av fagfolk fra Tønsberg kommune, Vestfold og Telemark fylkeskommune og Stiftelsen Oseberg Vikingarv. Konseptet for videre arbeid med Lindahlplan - Vikingodden ble behandlet av kommunestyret den 14.04.21 (sak 50/21), og det ble vedtatt igangsetting av regulering basert på utarbeidet konsept fra Spir arkitekter.

Illustrasjon fra konkurranseforslag fra KB arkitekter



Illustrasjon fra konkurranseforslag fra ARK - TELLUS



3 PLANPROSESS

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 23.06.21. I referatet er det vist til temaer som anbefales gitt særlig oppmerksomhet i planarbeidet. Temaene er nærmere omtalt i kapittel 5.

3.2 Konsekvensutredning og planprogram

Det er lagt til grunn at tiltaket omfattes av vedlegg II punkt 11 j), bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmenntilgjengelige formål. Jf. oppstartsmøtet skal planforslaget etter KU - forskriftens § 8 konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding.

Kriteriene for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn er gitt i forskriftens § 10. Kommunen har lagt til grunn at konsekvensutredningen skal omfatte følgende forhold:

Kulturminner/kulturmiljø: Tilpasning til fredet bygningsmiljø (Foyngården som har flere bygg) og sårbare sentrumskvartaler. Bygningsvolum/høyde, arkitektur og materialbruk utredes. Opplevelse av Kanalen som byrom med sin kulturhistoriske verdi. Konstruksjoner av siktlinjer sett fra Teie hovedgård, Kanalbrua og nordlig del av Tønsberg brygge

Samfunn: Tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenade gjennom området, og tilstrekkelig arealhensyn til friluftsliv/overordnet grønnstruktur – arealbehov.

3.3 Alternativer

I Forskrift om konsekvensutredning § 7 3. ledd står det: *"Konsekvensutredningen skal redegjøre for vurderte alternativer, og i nødvendig grad omfatte utredning av relevante og realistiske alternativer, herunder alternativ lokalisering. Anbefalt alternativ skal begrunnes."*

Jf. referat fra oppstartsmøtet er følgende alternativer forutsatt utredet:

Alt. 1: Vinnerutkast arkitektkonkurranse.

Alt. 2: Vinnerutkast arkitektkonkurranse, men redusert til ett bygg og tilsvarende redusert arealbruk der friluftsliv/overordnet grønnstruktur får høyere prioritet.

Alt. 3: 0 - alternativet.

Alternative forslag til utformingen av bebyggelsen ble nærmere vurdert ved gjennomføringen av arkitektkonkurransen.

3.4 Medvirkning

Jf. Pbl § 5 - 1 første ledd skal enhver som fremmer planforslag legge til rette for medvirkning. For planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, er aktiv medvirkning fremhevet som et tiltak i seg selv (jf. Pbl. § 1 - 1 og 4 - 1).

Det har vært omfattende dialog med Stiftelsen Oseberg Vikingarv, Riksantikvaren, Kulturarv Vestfold og Telemark fylkeskommune og eierne av hotellet.

3.5 Forhåndsvarsel og uttalelser

Oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram ble varslet 17.09.21. Annonse stod i Tønsbergs blad 18.09.21. Frist for uttalelser var 18.10.21. Det kom uttalelser fra:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	07.09.21
Lede AS	20.09.21
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	20.09.21
Statens vegvesen	22.09.21
Norsk Maritimt museum	07.10.21
Gaute Nordbotten	10.10.21
Fiskeridirektoratet	11.10.21
Riksantikvaren	11.10.21
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	14.10.21
Kystverket	15.10.21
Kystverket	15.11.21
Vestfold og Telemark fylkeskommune	18.10.21

Oppsummering av uttalelser med kommentarer:

- NVE (17.09.21)

Planområdet ligger i et område hvor det kan være marin leire i grunnen. Det må avklares om det er kvikkleire i området, og om det kan være fare for områdeskred. Ved offentlig ettersyn skal fare for områdeskred være avklart jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

Det må fremgå av kart og bestemmelser hvordan overvann skal behandles. Flomfare må avklares og tas hensyn til. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Det må avklares hvilken sikkerhetsklasse jf. TEK17 tiltaket faller under.

Videre informeres det om hvordan en kan unngå fare for erosjon. Avstand fra elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av avstand anbefalt for sikkerhet mot flom.

Kommentar: Jf. opplysninger fra forslagsstiller er det fjell i dagen i området, og nye bygg og brygger skal fundamenteres til fjell med stålkjernerpeler. Siden terrenget ikke vil få noen endring i belastning, er det vurdert slik at det ikke er behov for nærmere vurderinger av grunnforhold, kvikkleire og områdestabilitet i forbindelse med utarbeidelse av planen.

Det er inntatt i reguleringsbestemmelsene at de geotekniske forholdene må vurderes nærmere før utbyggingen startet. Overvann har naturlig avrenning mot sjøen. Endelig utforming av de kommunaltekniske anleggene, herunder håndtering av overvann, skal inngå i den kommunaltekniske planen.

Det er tatt hensyn til stormflo i design av uteområder, bygg og brygger. Byggene får uisolerte konstruksjoner i 1. etg. slik at de vil tåle stormflo. Krav om dette er inntatt i reguleringsbestemmelsene.

- Lede (20.09.21)

Det er høyspenningskabler innenfor planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. For å sikre strøm

til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sett av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir effektbehovet planforslaget har. Eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.

Kommentar: Det er lagt opp til tilkobling til eksisterende nettstasjon ved brannstasjonen. Effektbehov og eventuelt behov for ny nettstasjon avklares i rammesøknaden.

- DSB (20.09.21)
DSB har sendt sin generelle automatiske tilbakemelding til plansaken.

Kommentar: Til orientering.

- SVV (22.09.21)
Planforslaget kommer ikke i konflikt med de interesser Statens Vegvesen er satt til å ivareta. Det kan bli konflikt mellom gående og syklende. Området er både et mye brukt promenadestrekk og en viktig sykkelrute.

Kommentar: På grunn av all aktiviteten som er knyttet til Tønsberg brygge, er det særlig i sommerhalvåret redusert fremkommelighet for sykkel. Dette er skiltet. Slik det er vist på illustrasjonsplanen er det mulighet for en funksjonsdeling, hvor gang- og sykkelveien langs hotellet blir prioritert for sykkeltrafikk, og gående kan benytte promenaden langs kanalen.

- Norsk Maritimt museum (07.10.21)
For mudring av sjøbunn må det søkes om tillatelse i hvert enkelt tilfelle uansett reguleringsplan (forskrift om mudring og dumping). NMM behandler slike søknader ut fra dybde og utstrekning på mudringsareal. Søknad om mudring av sjøbunnen i dette området vil normalt sett utløse et krav om arkeologisk registrering i forkant, jf. kml §9.

Anbefaler at plangrensen justeres slik at den kun omfatter de områdene det planlegges inngrep i sjøbunnen. Dersom det ikke er aktuelt å endre reguleringsgrensens utstrekning i sjø, kan vi sette opp et budsjett og forslag til tidspunkt for gjennomføring av arkeologiske registreringer av sjøbunnen i hele planområdet som omfattes av varselet, jf. kml § 10.

Kommentar: Planens avgrensning i sjø er redusert jf. uttalelsen og i samråd med NMM. Arkeologiske registreringer i sjø er ikke gjennomført. I planforslaget er det forutsatt at det ikke må mudres. Hvis det likevel skulle bli behov for mudring, er kravet til arkeologisk registrering tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

- Gaute Nordbotten (10.10.2021):
Benytter både gang- og sykkelveien og båtrampen innenfor planområdet. Båtrampen bør beholdes, og det bør etableres en parkeringsplass forbeholdt bruk av rampen. Det bør markeres med vegmerking på båtrampen hvor gang- og sykkelveien krysser.

Det bør legges trekkerør under gang- og sykkelveien. Kumlokk kan bli glatte og disse legges utenfor gang- og sykkelveien. Tjærelignende stoffer har rent ut i gang- og sykkelveien, og det bør innarbeides bedre ordninger for å unngå dette. Det bør settes av plass til kraner slik at disse ikke blir stående i gang- og sykkelveien ved sjøsetting av skip.

Kommentar: Båtrampen ved Ollebukta er beholdt. Detaljer i utformingen av arealene vil bli nærmere vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av rammesøknaden.

- Fiskeridirektoratet (11.10.20)

Det er ikke registrert fiskeriinteresser i direkte tilknytning til planområdet. Alle inngrep eller aktiviteter som kan påvirke livet i sjøen, må søkes gjennomført på en måte som gjør minst mulig skade. Det bør være et mål at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt. For å sikre mot negativ påvirkning må det derfor i minst mulig grad foretas mudring, dumping, utfylling, utslipp og sprengning i sjø.

Inngripende arbeider i sjø bør planlegges utført i vinterhalvåret (oktober - februar), når livet i sjøen er mest mulig i ro. Dersom det konkluderes med at det er nødvendig med mudring eller andre arbeider i sjø forventes en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier, biologisk mangfold og andre interesser i sjø, jf. pbl § 4-2 første ledd.

Kommentar: Det skal ikke mudres i sjøen. Alle bygg vil bli stående på stålkjernepæler, og det vil derfor ikke være aktuelt med dumping/utfylling eller sprengning i sjøen. Det er ikke lagt opp til at det skal utføres inngripende arbeider i sjøen.

- Riksantikvaren (11.10.21)

Spørsmålet om utilbørlig skjemming av kulturminner vil først kunne vurderes når konsekvensutredningen er gjennomført og planforslaget foreligger. Konfliktnivået med automatisk fredete kulturlag anses som begrenset, da hele planområdet var sjø tidligere.

Planområdet består av til dels tykke moderne fyllmasser og tidligere sjøbunn i middelalderens havneområde. I henhold til kml. §8 fjerde ledd skal det i forbindelse med behandling av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til tiltak som vil virke inn på automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Riksantikvaren har myndighet til å gi slik tillatelse for middelalderbyen Tønsberg. Riksantikvaren vil vurdere om det kan gis dispensasjon fra kulturminneloven når detaljreguleringen legges ut på høring.

Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. Dette skal fremgå av plankart og bestemmelser. Planområdet skal båndlegges som hensynssone d), og det skal benyttes sosikode H730. Som tegnforklaring i plankartet kan det brukes «Middelalderbyen Tønsberg», automatisk fredet middelalders bygrunn.

Kommentar: Hensynssonen H730 jf. Byplanen er tatt inn på plankartet og i bestemmelsene. Forholdet til dispensasjon avklares i forbindelse med offentlig ettersyn.

- Statsforvalteren (14.10.21)

Allmennhetens interesser: Planområdet er en del av det svært viktige friluftsområde. Det ligger i sin helhet innenfor 100 - metersbeltet langs sjøen, og er en del av kanalpromenaden i Tønsberg og Kanalen som byrom. Det bør vektlegges å inkludere/opprettholde grønne elementer innenfor planområdet. Minner om hensynet til universell utforming.

Naturmangfold: Prinsippene for forvaltning av naturverdier i nml §§8-12 skal legges til grunn, jf. nml §7. Naturmangfold i sjø må vurderes i forbindelse med planarbeidet. Sjøbunnen innenfor planområdet, og overgangen mellom sjø og land, har et mer naturlig preg her enn store deler av resten av Kanalen, som i stor grad er preget av brygger og høye kaikanter. Dette naturlige preget bør søkes ivaretatt i størst mulig grad, og det må tas

hensyn til det biologiske potensialet i bunnsedimentene innenfor planområdet. Foreløpige skisser til utomhusplan viser stor grad av nedbygging av sjøbunn og overgangen mellom sjø og land, med bygninger og bryggeanlegg. Statsforvalteren oppfordrer til at det vurderes alternative og mer naturlige løsninger til noe av dette.

Samfunnssikkerhet og ROS: Planområdet er utsatt for stormflo. Det er registrert stor sannsynlighet for marin leire innenfor planområdet. Disse forholdene må vurderes i den videre planprosessen, og sikkerheten knyttet til stormflo og grunnforhold ivaretas.

Utredninger av farer og tiltak mot farer må gjennomføres på reguleringsplannivå og kan ikke skyves til byggesak, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling*.

Klimatilpasning: Økt sannsynlighet for intens korttidsnedbør kan gi utfordringer med overvann, flom, erosjon og skred. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Det må tas hensyn til behovet for åpne vannveier, blågrønne strukturer, og overvannshåndtering.

Forurenset grunn og sjøbunn: Deler av planområdet i sjø ligger innenfor et område registrert som forurenset i Miljødirektoratets database Grunnforurensning. Det kan ikke utelukkes at også andre deler av sjøbunnen innenfor planområdet er forurenset.

Det forventes forurenset sjøbunn i alle bynære områder. Dette må tas med i vurderingene av aktuelle tiltak i sjø. I forbindelse med den registrerte forurensningen knyttet til skipsverftet på Kaldnes, følger Statsforvalteren opp når det gjelder plan for videre tiltak og opprydding av forurenset sjøbunn. Det videre planarbeidet må ta hensyn til dette og det må ikke planlegges tiltak som er til hinder for oppryddingen.

For tiltakene på land må det vurderes om det er nødvendig med undersøkelser etter § 2-4 i forurensningsforskriften. Jord i byene kan være brukt/gjenbrukt mange ganger og bestå av bygningsrester, brannrester, husholdningsavfall, industriavfall, tilkjørte gravemasser og lokal naturlig jord. Slik grunn kan inneholde helse- og miljøfarlige stoffer. Eventuelle terrenginngrep må vurderes og håndteres etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Vannmiljø: Det må sikres at anleggsarbeid og virksomhet innenfor planområdet ikke har negativ påvirkning på Kanalen gjennom avrenning, utslipp og liknende. Kanalen er registrert som en sterkt modifisert vannforekomst, med dårlig økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand. Vi viser til vannforskriften § 5, som sier at tilstanden i kunstige og sterkt modifiserte vannforekomster skal beskyttes mot forringelse og forbedres med sikte på at vannforekomstene skal ha minst godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand.

Støy: Planområdet ligger nær boligbebyggelse på Kaldnes og Ollebukta. Statsforvalteren forutsetter at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet, inkludert anleggsfasen.

Kommentar: Temaene er vurdert i planbeskrivelsen. Det er kun temaene kulturminner og kulturmiljø og arealfremføring av kanalpromenade (samfunn), som skal konsekvensutredes. ROS - analyse er utarbeidet. Det anses ikke som nødvendig med videre utredninger av grunnforhold, kvikkleire eller områdestabilitet. Detaljerte vurderinger knyttet til disse forholdene avklares i rammesøknaden. Håndtering av stormflo er et premiss for ny bebyggelse, og vil bli lagt til grunn for videre detaljprosjektering.

Overvann har naturlig avrenning til kanalen. Materialer og løsninger for nye bygg skal være motstandsdyktige mot stormflo, og er premissgivende for prosjektet. Planlagte nye bygg og brygger planlegges fundamentert med stålkjerner påler til fjell. Det planlegges ikke mudring i sjø eller utfylling. Det anses derfor som lite sannsynlig at planforslaget vil berøre forurenset grunn. Retningslinjer for støy er innarbeidet i bestemmelsene.

- Kystverket (15.10.21)
Ønsker å få oversendt planer som omfatter kyst- og sjøområder og strategiske planer som kan få betydning for våre interesser. Ber om tilbakemelding fra Spir Arkitekter.

Kommentar: Se ny uttalelse (15.11.21).

- Kystverket (15.11.21)
Området trafikkeres av næringsfartøy og fritidsfartøy. Det er etablert navigasjonsinnretninger tett opp til planområdet. Dersom det planlegges etablering av tiltak i sjø, minner vi om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet belyses og vurderes i det videre planarbeidet.

Kommentar: Forslagsstiller har vært i dialog med Havnesjefen (Teknisk Drift Havn). Foreslått bryggeanlegg er trukket noe tilbake for ikke å komme i konflikt med leden.

- Fylkeskommunen (18.10.21)

RPBA: Planen vil bidra til økt aktivitet og være et kulturtilbud for alle i samsvar med RPBA. Planforslaget er innenfor middelalderbyen Tønsberg og berører viktige kulturmiljøer. Nye tiltak inntil nasjonale og/eller regionale viktige kulturmiljøer skal utformes slik at kulturmiljøenes verdi og særpreg ikke svekkes.

Norsk maritimt museum (NMM) har ansvar for forvaltningen av maritime kulturminner. Sjøområdet er vurdert til å ha potensial for at det kan ligge hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. Det er dermed behov for en arkeologisk registrering iht. kulml. §9.

Strandsone/SPR: Kulturlandskapene og kulturmiljøene i kystsonen skal tas vare på og skjøttes, med særlig vekt på områder med både historiske verdier og nærings-, rekreasjons- og naturverdier. Når kunnskapen er mangelfull, skal føre - var - prinsippet benyttes. Inngrep som kan ha skadelige virkninger skal unngås.

Barn og unge: Barn og unges interesser må vurderes i planen. Viser til bestemmelsene om erstatningsareal ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek.

Samferdsel: Ber om at det legges til rette for kjøreadkomst fra Ollebukta og ikke Conradis gate. Krysset fv. 308 Nedre Langgate x Ollebukta er signalregulert, så trafiksikkerheten for fotgjengere er der bedre ivaretatt.

Automatisk fredete kulturminner: Planen kommer i konflikt med «middelalderbyen Tønsberg». Riksantikvaren er ansvarlig kulturminnemyndighet for middelalderbyen. Se Riksantikvarens innspill i eget avsnitt.

Norsk maritimt museum (NMM) har ansvar for forvaltningen av maritime kulturminner. NMM har gitt en foreløpig uttalelse til reguleringsplanen. NMM anbefaler at plangrensen for

reguleringsplanen for Vikingodden blir justert til å kun omfatte de områdene der det planlegges inngrep i sjøbunnen (brygger, moringer, utfylling osv).

Nyere tids kulturminner: Viser til uttalelse datert 17.06.2020, møte 14.08.2020, og foreløpig uttalelse datert 01.10.2020. Minner om at det er kommet ny veileder til utarbeiding av konsekvensutredninger for temaet klima og miljø.

Det er særdeles viktig at man fanger hva de omkringliggende historiske verdiene faktisk består av, og at det er dette det nye prosjektet skal tilpasse seg til. De forutsetter at man ser på alternative plasseringer og alternativ utforming når det gjelder størrelse, form og materialbruk. Kulturarv anser også at man bør ha en klar formening om hva som er et minimumsbehov. Fremtidig vedlikehold bør være et aspekt. Som et ledd i klimamålene bør det vurderes gjenbruk eller om det på annen måte er andre bygninger i området som kan brukes og imøtekomme behovene som Stiftelsen Oseberg Vikingarv har.

Konklusjonene fra konsekvensutredningen må nedfelles som klare og tydelige reguleringsbestemmelser. Kulturarv ønsker materiale tilsendt slik at det kan gis innspill.

Landskap: Det bør utarbeides tydelige bestemmelser som sikrer at fremtidig bebyggelse ikke vil skape silhuettvirkninger mot sjøen. Ber forslagstiller redegjøre for påvirkning og virkninger på landskap i den videre planprosess.

Planfaglig veiledning: Fylkeskommunen tok kontakt med forslagsstiller mandag 11.10.21 for nærmere avklaringer rundt tiltenkt formål. Det bør utarbeides tydelige bestemmelser som definerer byggegrenser, kotehøyder og bestemmelser om arkitektonisk og estetisk tilpasning til eksisterende kulturmiljø.

Planforslaget må ikke forringe retten til fri ferdsel for allmenheten og viktig kulturmiljø. Det er viktig at det i strandsonen og innenfor 100-metersbeltet blir hensyntatt for allmenne interesser, retten til fri ferdsel samt kulturlandskapet. Fylkeskommunen forutsetter at det blir ytterligere beskrevet i den videre planprosessen.

Fylkeskommunen forutsetter at konklusjoner som fremgår av vurderingen av mulige virkninger for kulturminner/kulturmiljø samt miljø og samfunn innarbeides i bestemmelsene.

Kommentar: Temaet Kulturarv og kulturmiljø inngår i konsekvensutredningen. Det er ikke forutsatt mudring, og det er derfor ikke krav om arkeologisk registrering i vann. Det er gjort en vurdering etter nml. §§7-12. Arealutføring av kanalpromenaden er konsekvensutredet. Området er ikke spesielt opparbeidet for lek i dag.

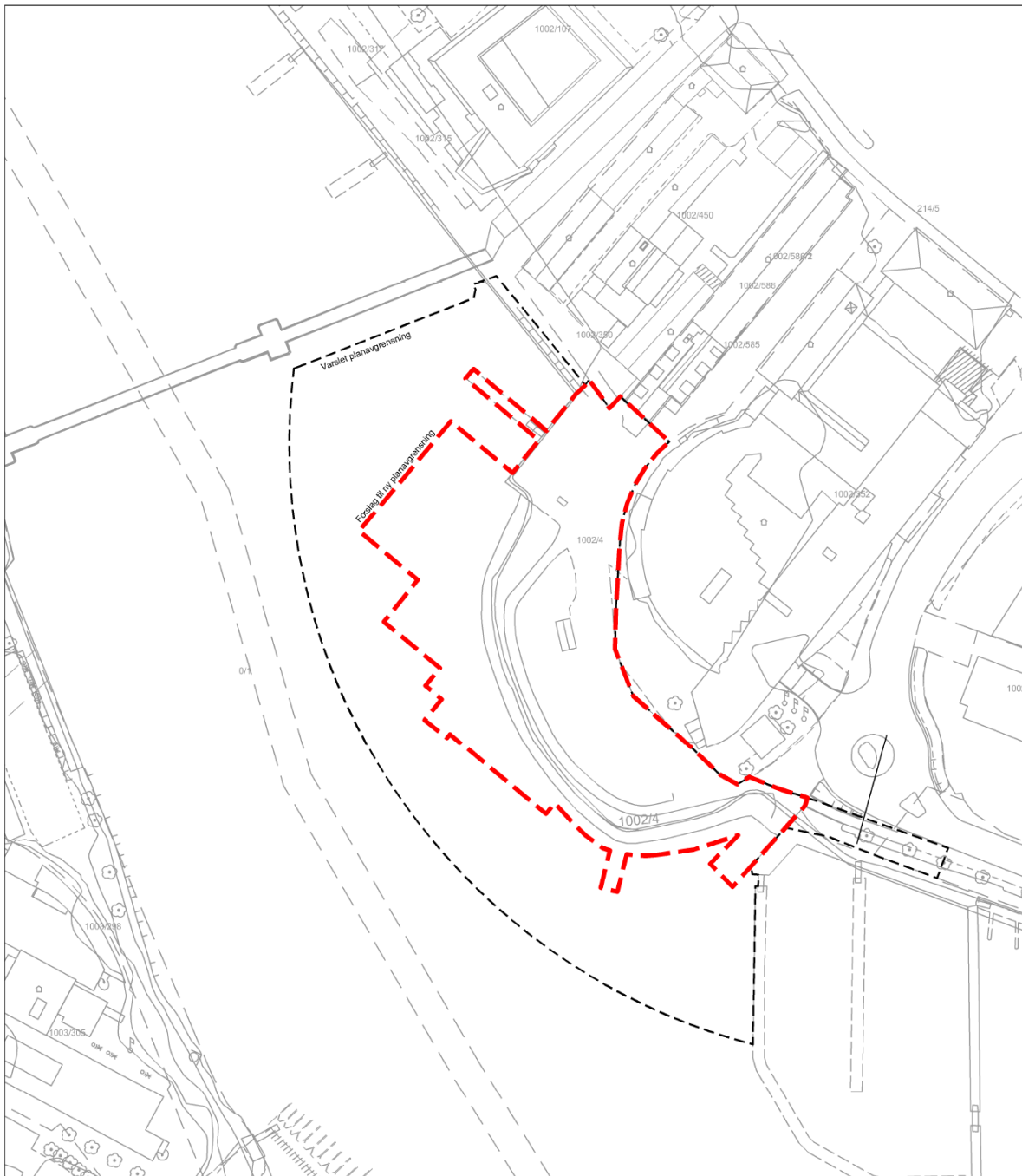
Alternativ plassering og alternativ utforming er vurdert gjennom forprosjektet, og det er gjort en avveining av hva som er minimumsbehov og ønsket behov for virksomheten det tilrettelegges for. Planforslaget viser tydelige byggegrenser. Planforslagets virkninger på landskap og silhuett er vurdert.

Allmenne interesser, rett til fri ferdsel og hensyn til kulturmiljøet er beskrevet, og nødvendige hensyn og tiltak innarbeidet i bestemmelser og på plankart.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planavgrensning

Norsk Maritimt museum ba i brev datert 07.10.21 om at plangrensen justeres, slik at den kun omfatter de områdene det planlegges inngrep i sjøbunnen. Alternativt stilles det krav om gjennomføring av arkeologiske registreringer av sjøbunnen i hele planområdet som omfattes av varselet. Planens avgrensning er justert som følge av dette.

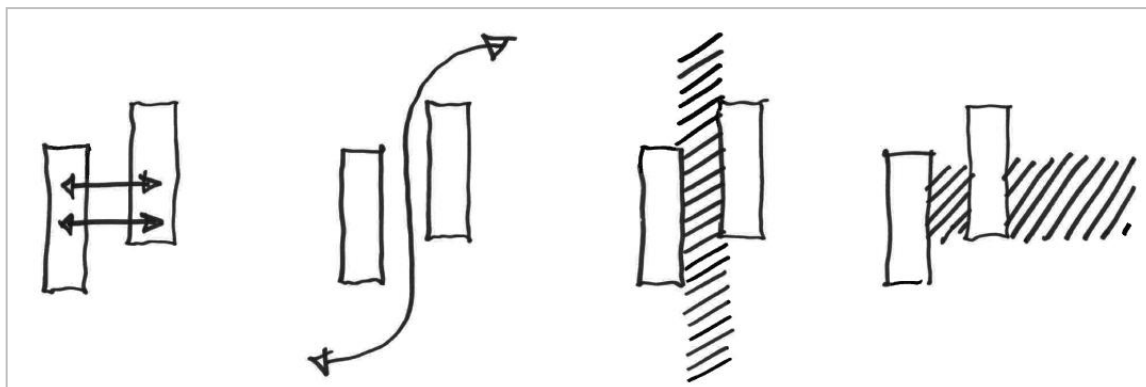


Avgrensning av planforslaget (rød stiptet strek) og planavgrensning ved forhåndsvarsel.

4.2 Hovedgrep

Det vises til vedlagte illustrasjonshefte (31.01.22).

Planforslaget omfatter naust for vinterlagring av skip, servicebygg/håndverksbygg og utvidelse av brygger og bryggevandring rundt Lindahlplan. Videre er det avsatt areal til opptak og sjøsetting av skip og småbåter. Planforslaget legger også til rette for en betydelig oppgradering av parkområdet og bedret tilgang til sjøen.

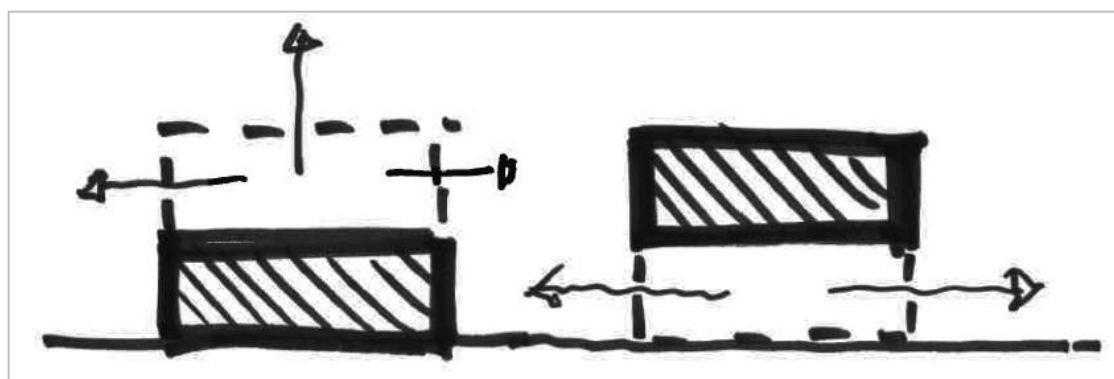


Illustrasjon av hovedgrep og sammenkobling av funksjon mellom byggene.

Fleksible vegger gjør at byggene kan kobles sammen, og fungere som et større uklimatisert anlegg på bakkeplan. Dette gir fleksibilitet i bruken, og åpner opp for flere muligheter og funksjoner for byggene. Bevegelseslinjen langs brygga fortsetter uhindret gjennom anlegget, og skaper et spennende kontaktpunkt mellom byen og anlegget. Mellom byggene skapes det et nytt byrom, som kan brukes til en rekke aktiviteter.

4.3 Form og materialbruk

Byggenes karakter er basert på tydelige kontraster mellom mørkt - lyst, tung - lett og åpen – lukket. Utformingen av Vikingoddens er forankret i fortidens materialbruk og tradisjoner. Vikingoddens nye bygg er grunnleggende basert på bæring og funksjonaliteten til langhus og grindebygg. Utdrag og nytolkning av sammenføyningene og konstruksjonene skal være et synlig element i byggene. Referansene speiler nyere naust bygget med grep om fortiden. Funksjonen står i fokus og utformingen følger bruken.



Byggenes karakter er basert på tydelige kontraster.

Materialbruken er et viktig aspekt i utformingen av anleggets identitet. I skipsbygging er materialenes kvaliteter og egenskaper helt avgjørende for å få et godt resultat.

Materialiteten viser samme omtanke og bevissthet rundt materialbruk som man gjør i skipsbyggingen.

Kombinasjonen av tradisjonelle og moderne materialer med høy kvalitet, gir funksjonelle og holdbare bygg med estetiske kvaliteter som knytter sammen fortid og nåtid. Naustet har en mørk base med et semitransparent tak i polykarbonat, mens mørke brente trespon av håndkløyvd malmfuru er benyttet på taket og øvre del av vegglivet i håndverksbygget.



Illustrasjon av Vikingodden sett fra brygga.

4.4 Formål og utnyttelse

Planforslaget omfatter ca. 5,5 daa. fordelt på følgende formål:

Felt	Areal (m2)	Bruksareal m2 (BRA)	Byggehøyder
FTU (#1)	2.100	300 m2	Maks. møne kote 10 Maks. gesims kote 6
FTU (#2)		550 m2	Maks. møne kote 10 Maks. gesims kote 6
SMB1 – SMB4	400		
GT	650		
GS	150		
PA	1.050		
PA/H1 – 3	1.000		
FLV	150		
Sum	5.500	850 m2	

Oversikt formål/arealer og utnyttelsesgrad. Det er ikke lagt inn areal for tenkte plan.

5 VURDERINGER

For temaer forutsatt å inngå i konsekvensutredningen vises det til kapittel 6.

5.1 Landskap

Vurdering av konsekvenser for landskapet inngår i temaetredningen kulturminner og kulturmiljø, utarbeidet av Odel rådgivning AS (27.01.22). Se kapittel 6.1.



Illustrasjon hentet fra vurdering utarbeidet av Odel rådgivning AS (27.01.22).

Illustrasjonen over gir overblikk over influensområdet mot nordvest sett fra broen.

Pilene på illustrasjonen angir steder som er synlige fra broen og fremtidig bygg. Nr. 1 husmannsplassen Holmen Søndre, nr. 2 Gamle jernbanestasjon, nr. 3. Von der Lippevillaen, nr. 4 Tollboden og arbeiderbolig, nr. 5 Jarlsberg hovedgård (skjult bak Slottsfjellet), nr. 6. Tønsberg domkirke og nr. 7. Slottsfjellet.

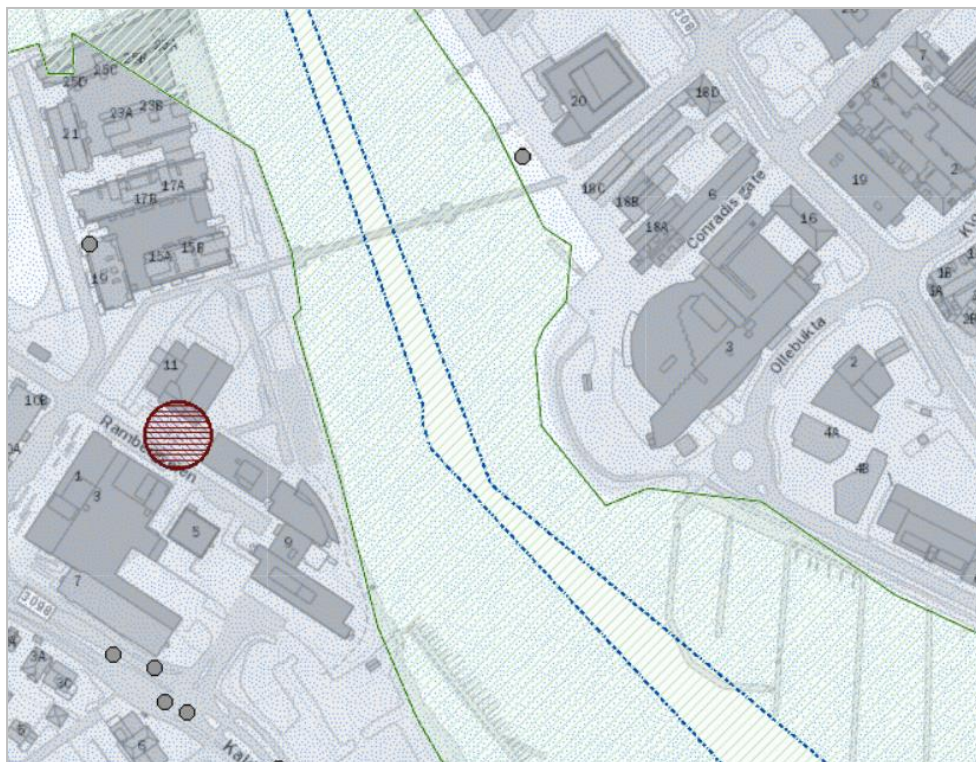
I rapporten konkluderes det med at tiltaket på Vikingodden fra de nevnte stedene kun vil være synlig fra husmannsplassen Holmen Søndre. Husmannsplassen og Ramsarområdet ligger ca. 1,5 km unna. Avstanden til gravfelt ved Jarlsberg hovedgård og hovedgården er på ca. 3 km. Hverken gravfeltet eller Jarlsberg hovedgård synes fra planområdet.

Fotomontasjer av det planlagte anlegget kan sees i illustrasjonsheftet.

5.2 Naturmangfold

Det vises til Naturmangfoldloven § 7, 8 og 12.

Norconsult AS har på oppdrag av Miljødirektoratet (2020) utført registreringer av naturtypelokaliteter. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.



Utsnitt av temakart Naturbasen (naturtyper/naturmangfold og arter/artsforvaltning).

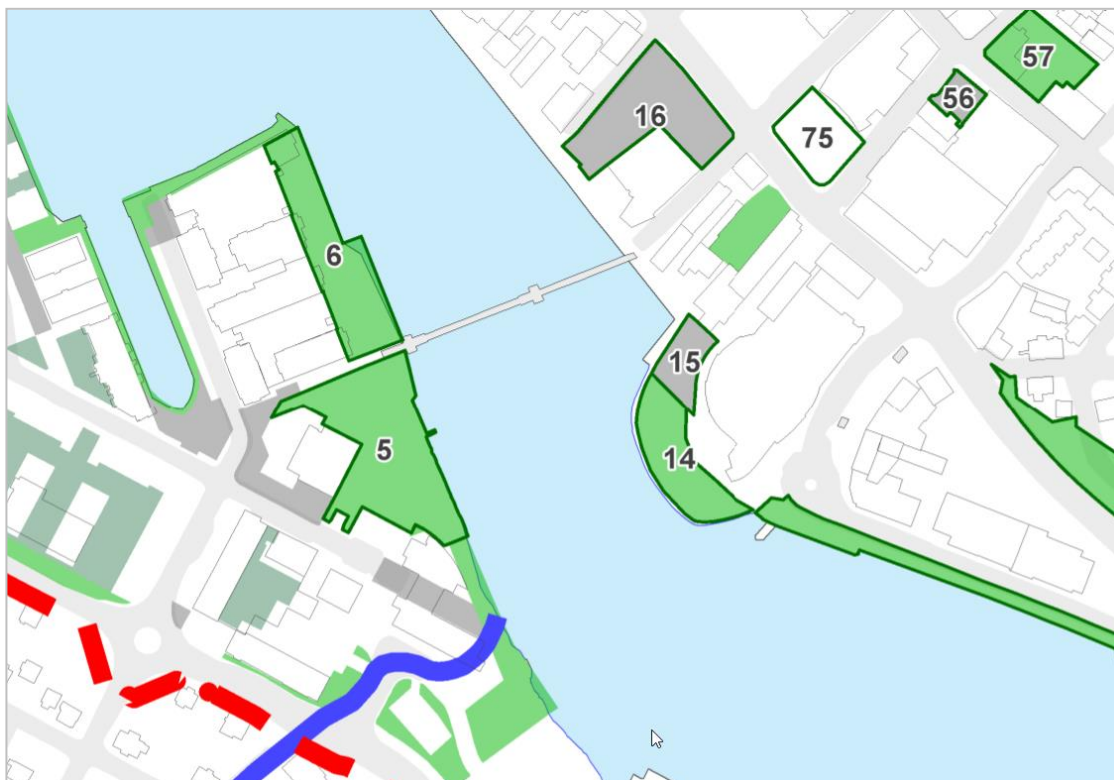
Kanalen inngår i område 2 "Svennerbassenget". Ordningen med nasjonale laksevasdrag og laksefjorder er opprettet for å gi et utvalg av de viktigste laksebestandene særlig beskyttelse. I laksefjordene skal det ikke etableres ytterligere matfiskoppdrett for laksefisk.

Jf. registreringene tilgjengelige i Naturbasen berører ikke tiltaket vernede områder, viktige naturtyper eller registrerte truede arter (www.naturbasen.no). Planforslaget får ingen konsekvenser for biologisk mangfold.

5.3 Barn- og unge

I de utfyllende bestemmelsene § 1.9 er det satt krav om at konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø skal vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Barnetråkkregistreringer er bla. vist på kommunens temakart for friluftsliv, grønstruktur og barnetråkk (07.01.15). Det er registrert at barn- og unge bruker arealet innenfor parken (grønt område), og videre at de bruker gang- og sykkelveien langs Ollebukta frem til Lindahlplan. Parken på motsatt side av Kanalen ved Støperiet og bryggeområdene langs Kaldnes inngår i registreringen. Temakartet har status som retningslinje.



Utsnitt av temakartet grønnstruktur (Byplanen), Tønsberg kommune (17.03.15)

Prosjektet ligger i et område som jf. barnetråkkregistreringene blir brukt av barn og unge. Foreslått opparbeidelse av parkområdet og forbedret tilgang til sjøen med faste brygger og flytebrygger, vil gi et bedre tilbud for barn og unge i området enn i dag. På Kaldnesområdet er det leke- og utearealer ved blant annet Støperiet og Beddingen.

5.4 Kulturminner

5.4.1 Nyere tids kulturminner

Jf. uttalelse fra Fylkeskommunen (18.10.21) er det særdeles viktig at man fanger hva de omkringliggende historiske verdiene faktisk består av, og at det er dette det nye prosjektet skal tilpasse seg til. De forutsetter at man ser på alternative plasseringer og alternativ utforming når det gjelder størrelse, form og materialbruk.

Fra oppstartsmøtet: "Tilpasning til fredet bygningsmiljø (Foyngården som har flere bygg) og sårbare sentrumskvartaler. Bygningsvolum/høyde, arkitektur og materialbruk utredes. Opplevelse av Kanalen som byrom med sin kulturhistoriske verdi. Konstruksjoner av siktlinjer sett fra Teie hovedgård, Kanalbrua og nordlig del av Tønsberg brygge."

Temaet nyere tids kulturminner er forutsatt å inngå i konsekvensutredningen. Det vises til rapporten Kulturminner og kulturmiljø, konsekvensutredet av Odel rådgivning AS (27.01.22). Se kapittel 6.1.

5.4.2 Automatisk fredete kulturminner

Jf. uttalelsen fra Fylkeskommunen (18.10.21) kommer planen i konflikt med middelalderbyen Tønsberg. Fylkeskommunen viser til uttalelse fra Riksantikvaren (11.10.21), hvor det påpekes at middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne, som er båndlagt etter kulturminneloven. Planområdet må båndlegges som hensynssone.

Jf. uttalelsen anser Riksantikvaren konfliktnivået med automatisk fredete kulturlag som begrenset, da hele planområdet var sjø tidligere. Forholdet til dispensasjon avklares i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget.

Norsk Maritimt museum har i sin uttalelse (07.10.21) anbefalt at plangrensen justeres, slik at den kun omfatter de områdene det planlegges inngrep i sjøbunnen. Alternativt må det gjennomføres arkeologiske registreringer av sjøbunnen i hele planområdet som omfattes av varselet. Planens avgrensning er justert slik det er forutsatt i uttalelsen.

5.5 Kommunalteknikk

Notat for vann, avløp og overvann er utarbeidet av Asplan Viak AS (19.11.21).

5.5.1 Vann

Nærmeste vannledning (VL 300) ligger ved rundkjøringen i Ollebukta med vannkum 68891. Det er tatt utgangspunkt i maks. 40 ansatte, fordelt på ca. 6 faste ansatte og 30 - 40 frivillige som jobber med ulike aktiviteter på kveldstid og lørdager. Dette gir en maks. vannmengde på ca. 0,23 l/s, med 80 l/ansatt per døgn.

Ifølge kommunens brannvannskart er det god kapasiteten i område, så vannmengder i denne størrelsesorden vil det normalt være kapasitet til. Planområdet ligger innenfor en trykksone med en total statisk trykkehøyde på 55 moh.

Angående brannvann se kapittel 5.7.6.

5.5.2 Spillvann

Det går en spillvannsledning (SP 400) rundt hotellbygget. Ledningen har to spillvannskummer (kum 81430 og 68894), som ligger i nærheten av planlagte bygg.

Spillvannsbelastningen vil omtrent tilsvare vannforbruket, og dette vil det normalt være kapasitet til. Ingen eksisterende bygninger er koblet til VA - ledning i dag. Det anbefales at sluk og vannlås ikke legges lavere enn kote 2,75 i henhold til kravene i TEK 17.

5.5.3 Overvannsledning

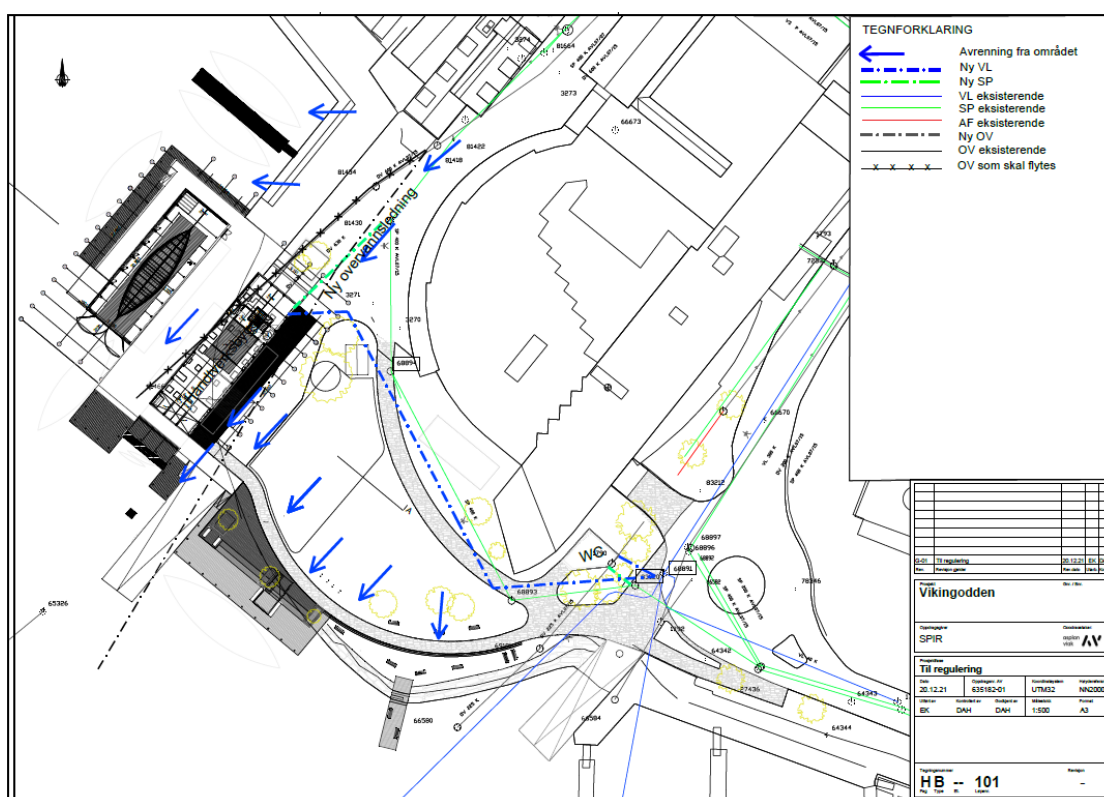
Ifølge kommunens ledningskart ligger det en 630 mm overvannsledning som kommer i konflikt med det nye håndverksbygget. Denne overvannsledningen må flyttes, slik at den ikke kommer i konflikt med den planlagte bebyggelsen. Hvis avstanden blir mindre enn 4 meter, kan det søkes til kommunen om at avstanden reduseres.

Det anbefales å utarbeide en kost/nytte - analyse og potensiell driftsproblemanalyse, for å vurdere muligheten for å beholde overvannsledningen uten flytting. I dette tilfellet vil det være nødvendig å søke om dispensasjon.

5.5.4 Overvann

Vikingodden ligger på ca. kote 2 og med en svak helning på 2,5 % ned mot kanalen. Det er liten fare for flom, siden det ikke er større avrenningslinjer gjennom området. Tre-trinnsstrategien er en anbefalt tilnærming til håndtering av overvann og dreinsvann. Det er ikke behov for spesielle tiltak for overvann i dette tilfellet, siden område ligger ved sjøen og det er begrensninger i utslippsmengden.

På arealene som tilsåes med gress vil avrenning fra mindre regn fanges opp og infiltreres. Overvann som ikke infiltrerer, vil renne videre rett ut i havet. For å unngå at vannet stuves opp rett ved nybygget skal terrenget rundt ha tilstrekkelig fall vekk fra dette. Terrenget i planområde må også utformes slik at overskytende vann renner ved siden av nybyggene. Dette kan etableres i form av et nedsenket område som er lavere enn omkringliggende områder. Veien som ligger på sørsiden av nytt bygg kan benyttes som flomvei.



Avrenningen ut fra område er vist i vedlegg HB 101.

Reguleringsområdet ligger innenfor et område som omfattes av flomsone ved 200-årsflom. Derfor er det viktig å benytte kravene i TEK17 til sikkerhetsklasse. Ved 200-årsflom kan vannivået i kanalen stige opp til kote 2,20 (kartverket.no). Det anbefales derfor at sluk og vannlås ikke legges lavere enn kote 2,75.

5.5.5 Trafikk

Trafikkvurdering er utarbeidet av Asplan Viak AS (05.01.22).

Av rapporten fremgår det at kjøreadkomsten til området er via Conradis gate. Fra Nedre Langgate og ned mot brygga er vegen regulert som gang- og sykkelveg med kjøreadkomst. Dagens regulering og skilting legger få eller ingen begrensninger på kjøring frem til Jahn Teigens plass. Trafikken inn i planområdet er liten og skaper relativt få konflikter. Gjennom området går det en viktig sykkelrute, som forbinder Ollebukta med Brygga.

I rapporten anbefales det at trafikken i området i størst mulig grad bør begrenses til varelevering og renovasjon, og at dette primært skjer på tidspunkt med få myke trafikanter. Alle vegene ut fra Jahn Teigens plass som ikke skal benyttes av biler, bør skiltes med «gang- og sykkelveg». Gang- og sykkelvegen langs kulturhuset bygges med en bredde som gjør at den kan benyttes av større kjøretøy.

Det konkluderes med at gjennomføringen av planen ikke vil medføre store trafikale problemer, og at løsningen ikke vil påvirke forholdet til trafikksikkerhet.

5.6 Klima og energi

I § 1.6.1 i de utfyllende bestemmelsene til Byplanen er det gitt en retningslinje om at kommunens energi- og klimaplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven. I de utfyllende bestemmelsene § 1.6.2 er det stilt krav om at det ved utbygging skal foreligge en plan for energitekniske løsninger basert på muligheten for fornybare energikilder. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmenettet for nye bygninger og hovedombygginger over 1000 m².

Skagerak Varme har bygget ut fjernvarmenettet i Tønsberg. Lindahlplan ligger innenfor konsesjonsområdet og fjernvarmeledningen krysser kanalen rett sør for Lindahlplan. Den planlagte utbyggingen vil ha et langt lavere bruksareal enn 1000 m², og største delen av bygningmassen er forutsatt å være uklimatisert og uten oppvarming.

I de utfyllende bestemmelse § 1.6.2 er det gitt en retningslinje om at det bør brukes miljøvennlige materialer, slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO₂ - utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det er videre lagt til grunn at det ikke bør benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensningsfarer eller finnes på myndighetenes OBS – liste. Den planlagte bebyggelsen vil i hovedsak oppføres som en trekonstruksjon.

5.7 Risiko og sårbarhet

5.7.1 Støy

Det vises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Jf. kommunens web – kart ligger planområdet utenfor gul støysone for veitrafikkstøy fra Nedre Langgate. Trafikken til og fra den planlagte bebyggelsen vil være begrenset. Planområdet ligger relativt nærme boligbebyggelse på Kaldnes og Ollebukta.

I anleggsperioden gjelder grensene for bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442/2021 kap. 6.1. Støy fra virksomhet i planområdet skal ikke overskride T-1442, tabell 3 ved fasade/uteareal til støyfølsom bebyggelse.

5.7.2 Radon

Jf. arealinformasjon fra NGU er området vist med aktsomhetsgrad "moderat til lav". TEK17 § 13 – 5 stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold skal oppføres med radonforebyggende tiltak. I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddel for radonkonsentrasjon ikke oversige 200 Bq/m³.

5.7.3 Stormflo

I de utfyllende bestemmelsene til Byplanen § 1.19.2 står det følgende om flom, stormflo og bølgepåvirkning:

"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."

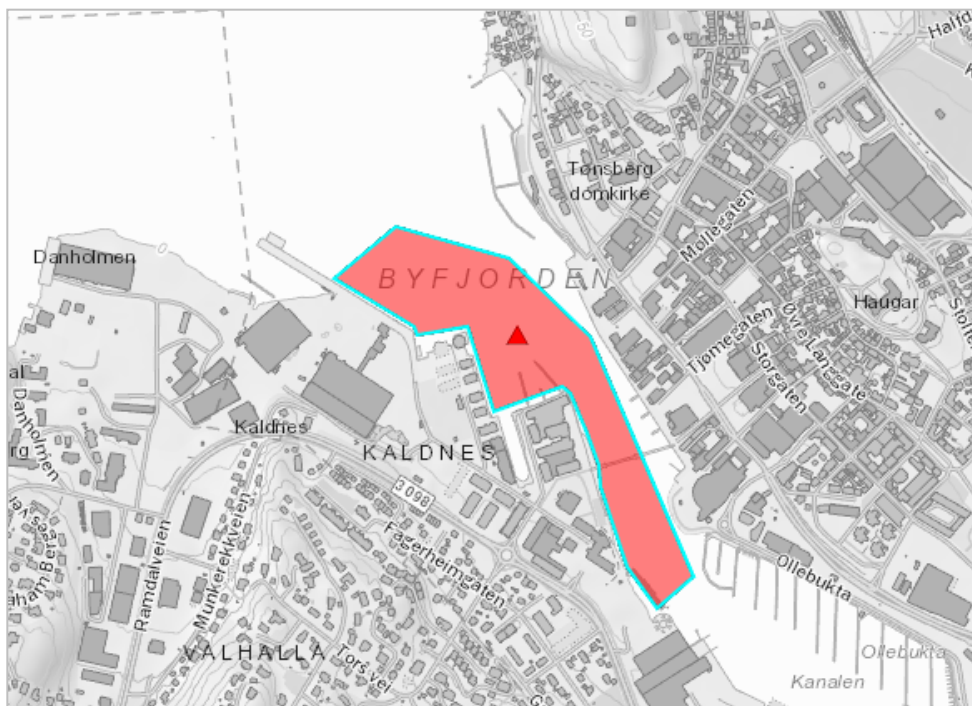
Stormflo ved Kanalen er bla. utredet av Hydra Team i forbindelse med planen for Banebakken 35. I rapporten (28.03.14) konkluderes det med at laveste gulvnivå settes til kote + 2,7. I reguleringsplanen for Ollebukta 4 (2017), er det stilt krav om at innvendig gulvnivå og vannlås ikke skal ligge lavere enn kote + 2,7, og at alle konstruksjoner opp til kote + 2,7 skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

I notat for vann, avløp og overvann utarbeidet av Asplan Viak AS (19.11.21) er det kommentert at største delen av reguleringsområdet ligger innenfor flomsone ved 200-årsflom. Det anbefales at sluk og vannlås ikke legges lavere enn kote 2,75.

Vikingodden ligger relativt skjermet i Kanalen, og er ikke spesielt eksponert. Terrenget ved Vikingodden ligger ned mot kote 1,35. Konstruksjonene vil bli bygd for å tåle oversvømming, og krav om dette er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

5.7.4 Forurensning

Deler av planområdet ligger innenfor et område registrert med forurenset grunn, jf. Miljødirektoratets portal for grunnforurensning. Lokaliteten heter "Kaldnes Mekaniske Verksted – sjø", og forurensningen skal ha kommet fra skipsverftet på Kaldnes. Det er registrert påvirkningsgrad 3, dvs. ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak.



Kart over grunnforurensning (miljødirektoratet.no)

Kanalen er registrert som en sterkt modifisert vannforekomst med dårlig økologisk potensial og dårlig kjemisk tilstand. Jf. vannforskriftens § 5 skal tilstanden i kunstige og sterkt modifiserte vannforekomster beskyttes mot forringelse, og forbedres med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk potensial og god kjemisk tilstand.

I Regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark vannregion (2022 – 2027), er det fastsatt miljømål for vannforekomstene. Det er satt som mål at tilstanden i kanalen skal bedres, slik at det oppnås godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand innen 2033.

Det er ikke planlagt utgraving eller utfylling i planområdet, hverken på land eller i vann. Planlagte tiltak i vann vil være pælefundamenter for ny bebyggelse og bryggeanlegg.

Det tilrettelegges for en ny båtslipp for vikingskipene. Båtslippen skal ikke graves ut, og planlegges utført som en betongplate som senkes ned i sjøen og legges over massene.

Planforslaget baseres på og tilrettelegger for en videreføring av Stiftelsens virksomhet innenfor området. Dette innebærer bygging av vikingskip etter originale metoder. Skip og andre gjenstander bygges av naturlige trevarer med håndkraft. Skipene tjæres etter tradisjonelle metoder og smøres med bunnstoff. Virksomheten søker å foreta en miljøvennlig drift, tjæring og bunnsføring av båtene foregår i moderat omfang og ved tildekking, slik at en hensyntar omkringliggende naturmiljø.

5.7.5 Geoteknikk og stabilitet

Jf. kart fra NGU består planområdet av fyllmasser, og ligger i et område hvor det er stor sannsynlighet for marin leire.

I forbindelse med reguleringsplanen for Ollebukta 4 ble det utført grunnundersøkelser. Det ble der registrert et ca. 1,5 meter tykt topplag av fyllmasser, over antatt gammel sjøbunn av leire til ca. 5 – 8 meters dybde. Leira ble registrert som meget kompressibel. Boringene ble utført med innboring inn til antatt fjell på rundt 30 meters dybde. Det ble ikke registrert kvikkleire. Områdestabiliteten ble vurdert som tilfredsstillende. Nybygg ble anbefalt fundamentert på frittstående betongplate på spissbærende peler.

Jf. opplysninger fra forslagsstiller er det fjell i dagen innenfor planområdet, og nye bygg og brygger skal fundamenteres til fjell med stålkjernepeler. Forslagsstiller har vurdert det slik at terrenget ikke vil få noen endring i belastning, og at det derfor ikke er behov for nærmere vurderinger av grunnforhold, kvikkleire og områdestabilitet. Mer detaljerte vurderinger vil bli gjort i forbindelse med rammesøknaden.

5.7.6 Brann

Brannteknisk notat er utarbeidet av Asplan Viak AS (11.01.22).

Notatet gir føringer mht. tiltak for å ivareta brannsikkerheten i forbindelse med utviklingen av området. Vurderingen omfatter området rundt med tilkomstveiene til planlagte bygg, og ikke detaljer for de nye planlagte byggverkene, et verkstedbygg og et båtnaust. Et toalettbygg er planlagt plassert på tomten i liten avstand fra eksisterende bygg hotell, noe som utløser krav til tiltak for å redusere risiko for brannspredning mellom byggverk. En avfallsstasjon etableres i tilknytning til smia.

Det antas tilstrekkelig kapasitet for slokkevann i umiddelbar nærhet. Slokkevannsuttak (brannkum eller hydrant), med slokkevannsuttak på min. 3000 l/min (50l/s), må etableres innenfor 25 - 50 meter fra hovedinngangen til de planlagte byggene.

Et mindre toalettbygg og materiallager på ca. 15 - 20 m² er planlagt inntil hotellet. Byggverket må skilles fra hotellet med konstruksjoner med tilstrekkelig brannmotstand. Avfallsstasjonen som plasseres inntil smia skilles ut med branncellebegrensende skille. Dette må prosjekteres i detalj før utførelse. Det bør vurderes montering av ny vannkum med brannventil eller hydrant nærmere håndverksbygget.

5.7.7 ROS – analyse

ROS – analyse er utarbeidet av Spir arkitekter AS (04.04.22). Analysen tar utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder av 2017, *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen.*

6 KONSEKVENsutredning

Jf. oppstartsmøtet er konsekvensutredningen begrenset til å omfatte temaene kulturminner/kulturmiljø og samfunn.

6.1 Kulturminner/kulturmiljø

Bakgrunn

Fra oppstartsmøtet: *"Tilpasning til fredet bygningsmiljø (Foyngården som har flere bygg) og sårbare sentrumskvartaler. Bygningsvolum/høyde, arkitektur og materialbruk utredes. Opplevelse av Kanalen som byrom med sin kulturhistoriske verdi. Konstruksjoner av siktlinjer sett fra Teie hovedgård, Kanalbrua og nordlig del av Tønsberg brygge."*

Utredning og vurdering

Teamet kulturminner og kulturmiljø er utredet av Odel rådgivning AS (27.01.22).

Av vurderingen fremgår det blant annet at naustet og håndverkssenteret, er lagt på bæring og funksjonalitet til langhus, grindbygg og naust. Ved å kombinere tradisjonelle og moderne materialer med høy kvalitet vil man få funksjonelle og holdbare bygg med estetiske kvaliteter som knytter sammen fortid og samtid.

Naustet og Håndverkssenteret føyer seg inn i et eksisterende bygningsmiljø, som har sterke historiske og arkitektoniske føringer. Bygningene er tilpasset omliggende arkitektur ved sjøboder og historiske bygninger når det gjelder formspråk, volum, høyde, plassering og beliggenhet. Videre er de underordnet siktlinjer mellom viktige kulturminner og kulturmiljøer i og utenfor byen, byens silhuett og viktige landskapstrekk og fjernvirkninger.

På kart fra 1832 så ligger sjøboder i eller rett bak planområdet. Vikingodden var da liten i forhold til slik den fremstår i vår tid, og ble antagelig etablert omkring 1850. På kart fra 1868 har Vikingodden tilnærmet fått dagens størrelse og plassering.

Bryggeområdet er i vår tid preget av uteliv og restauranter. De kulturhistoriske elementene langs kaien er godt synlige og forteller både sjøfarts- og byhistorie.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Naustet og håndverkssenteret vil ytterligere fremheve Tønsbergs historiske verdier og øke opplevelsen av bryggen og Kanalen, samtidig som de formidler kulturarv og historie som har interesse også utenfor Norges grenser. Dette vil øke kunnskapen omkring maritim historie, vikingtid og Tønsbergs eldste historie. Her vises i tillegg håndverk og båtbygging, som begge er en viktig del av kulturarven, og må utøves for å kunne ivaretas.

Byggene innordner seg miljøet de inngår i ved å ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur med vekt på sjøbodene. Bygningene fremstår dermed som en tilbakeføring av byens bryggefasade, og viderefører bryggens kvaliteter samtidig som dens egenverdi blir styrket.

6.2 Samfunn

Bakgrunn

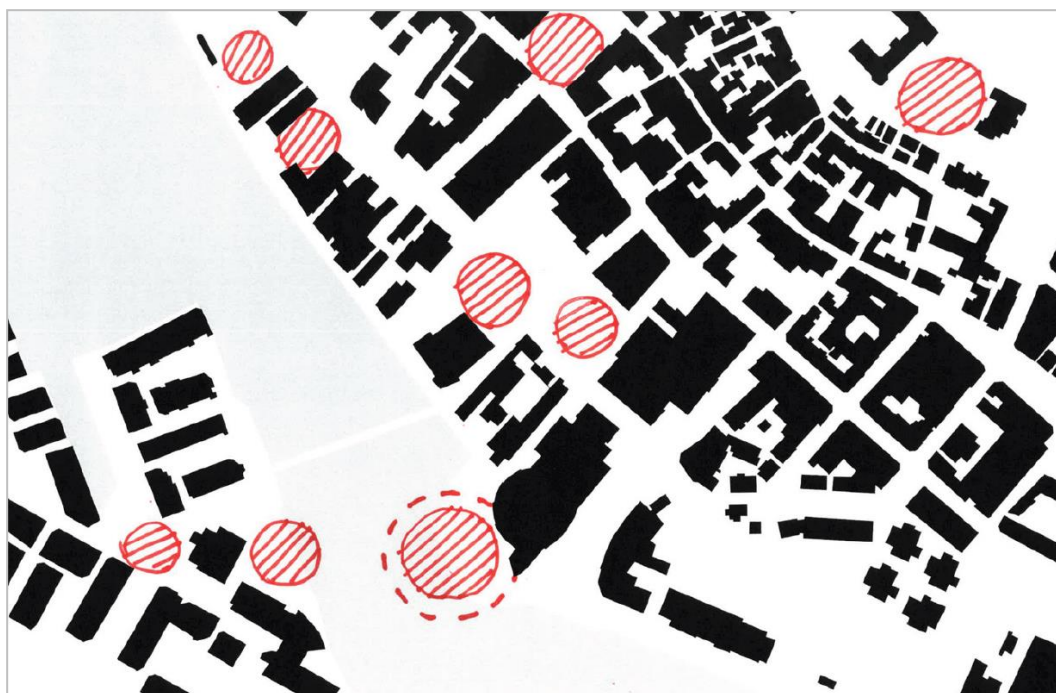
Fra oppstartsmøtet: *"Tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenade gjennom området og tilstrekkelig arealhensyn til friluftsliv/overordnet grønnstruktur – arealbehov."*

Vurdering

Vikingodden har en sentral plassering i kanalen med god kontakt til byen. Plassen åpner seg opp mot kanalen, og skjermes av bebyggelsen mot nordøst. Brygga og Nedre Langgate med sine tverrgater er de dominerende aksene i området.

Tverrgatene skaper viktige gløtt og gangveier ned til vannet. Byfjorden er det største landskapselementet i området. Bebyggelsen og kommunikasjonsveiene forholder seg til vannet. Gangbroen over kanalen er en viktig forbindelse mellom byen og Kaldnes, og gir god utsikt over aktiviteten på Vikingodden.

Vikingodden er orientert mot sørvest, og har svært gode solforhold gjennom dagen. Den åpne byfjorden gjør området utsatt for vind. Den sentrale plasseringen og kontakten med vannet skaper en flott ramme for aktiviteten i området, og tomte har et stort potensial til å utvikles videre som et viktig offentlig byrom.



Stiftelsen Oseberg Vikingarv har i 11 år benyttet Vikingodden som arena for å formidle vikingtidens håndverk. Det er etablert et betydelig frivillig miljø, som i dag utgjør ca. 400 mennesker. Vikingodden er arbeidsplass for 7 fulltidsansatte, og i havna ligger de to vikingskipene og 3 mindre båter.

0 – alternativet (dagens situasjon)

Dagens kanalpromenade går langs sjøen. Promenaden er etablert med heller og er skilt fra kanalen med et smalt grøntareal og et parti med større steinblokker. På innsiden av promenaden opptar byggeområdet for vikingskip det meste av arealet.

Området er allment tilgjengelig, men ved bygging av skipene begrenses tilgangen til deler av området. På området er det en bod som brukes til turistinformasjon og salg av suvenirer, og en smie. Inn mot hotellet er det en gruslagt gangsti/sykkelsti, som er den viktigste ferdselsåren gjennom området.

Inntil hotellet har Stiftelsen en brakke som brukes som kontor. Området inntil brakkene brukes til parkering, og under deler av hotellet lagres det materialer.



I Ollebukta er det en båtslipp hvor sykkelsti og kanalpromenaden samles. I dette området ferdes syklister og gående, og bilister med og uten båt hengere. Sykkelsti og kanalpromenaden er ellers skilt, men det er ingen merking av de ulike passasjene. Dette kan medføre konflikter mellom gående og syklende.

En videreføring av virksomheten med dagens fasiliteter, vil gjøre at Stiftelsen går en usikker fremtid i møte. Dette vil bli oppfattet som et tydelig signal om at en annen bruk er ønskelig. Muligheten for Stiftelsen til å fortsette sitt virke for de frivillige, byen og fylket vil bli kraftig redusert, og det er rimelig å anta at virksomheten til Stiftelsen i løpet av 5 - 7 år vil være avviklet eller kraftig redusert.

Alternativ 1 (planforslaget)

Se også nærmere beskrivelse av planforslaget i kapittel 4.

Planforslaget viser plassering av nytt bygg/naust for vinterlagring av skip, nytt servicebygg/håndverksbygg, utvidelse av brygger og bryggevandring rundt Lindahlplan og områder for opptak/sjøsetting av vikingskipene. Videre er det foreslått en betydelig oppgradering av parken. Det er også foreslått et toalettanlegg inntil hotellet (utenfor planområdet).

Bryggearealet foreslås trappet ned mot sjøen/kanalen, slik at en kommer tetter på vannet. Delene som trappes ned er planlagt å være allment tilgjengelige, og utformes med ramper, slik at alle nivåer av bryggene i prinsippet er universelt utformet.

Ved å etablere virksomhet på bryggekannten, med en godt opparbeidet bryggepromenade som er adskilt fra «fast track» på innersiden, vil mulig konflikt

mellom gående og syklende i området bli bedre.

Alternativet vil utgjøre et betydelig løft for virksomheten på Vikingodden, og for området som et unikt reiselivsmål. Det antas at Stiftelsen vil få økt tilgang på frivillige, som igjen vil bidra til at en kommer nærmere visjonen om å bli et internasjonalt anerkjent senter for kompetanse, forskning og formidling omkring vikingarven. Driften av senteret vil bli ytterligere profesjonalisert, noe som på sikt vil bidra til bedret økonomi.

Alternativ 2 (reduisert alternativ)

Saga Oseberg kan ikke vises frem for publikum i vinterhalvåret (fra 1. november til medio april), da den vil være vinterlagret under mer primitive forhold.

Vedlikeholdsarbeider på stiftelsens skip vil fortsatt være væravhengige og kreve plass annet sted. Formidlingen av vikinghåndverk blir begrenset til enklere/mindre plasskrevende håndverk som kan utfoldes i/i nærheten av håndverksbygget.

Vikingodden vil ikke kunne utvikles på samme måte som for alternativ 1, da en uten to bygg ikke kan skape rammen/tunfølelsen som arena for vikinghåndverk på samme måte. Vikingodden blir heller ikke en helårlig attraksjon når ikke Saga Oseberg kan ses vinterstid i naustet.

For Stiftelsen vil det være halvgjort med kun håndverksbygget på vikingodden, og etter deres skjønn et tap for byen å ikke få helhelheten som i alt. 1. Dessuten vil ikke Stiftelsen kunne generere inntekter basert på bruk av naustet til seminarer, utstillinger o.l. i sommerhalvåret når Saga Oseberg er på vannet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Videreføring av virksomheten på området som i dag (0 – alternativet), svarer ikke på Bystyrets tidligere vedtak om igangsetting av regulering og byromsstrategien for Tønsberg sentrum. Det antas at Stiftelsens virksomhet på området med dette alternativet på sikt vil bli kraftig redusert og i ytterste konsekvens avviklet.

En redusert utbygging (alternativ 2) gir sterke begrensinger når det gjelder å utvikle området som en helårsdestinasjon, og begrenset økonomisk grunnlag for Stiftelsen.

Alternativ 1 (planforslaget) viser et helhetsgrep som både ivaretar kommunens ambisjoner nedfelt i byromsstrategien og Stifelsens ønske om utvikling.

Konsekvensutredningen av kulturminner og kulturmiljø viser at den planlagte utbyggingen ytterligere kan fremheve Tønsbergs historiske verdier og øke opplevelsen av bryggen og Kanalen, samtidig som de formidler kulturarv og historie som har interesse også utenfor Norges grenser.

7 OPPSUMMERING OG ANBEFALING

7.1 Oppsummering av konsekvenser og avbøtende tiltak

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

Kap.	Utredningstema	KU tema	Vurdering/konsekvenser og avbøtende tiltak
5.1	Landskap		Vurdering av konsekvenser for landskapet inngår i temautredningen kulturminner og kulturmiljø utarbeidet av Odel rådgivning AS (27.01.22). Se kapittel 6.1.
5.2	Naturmangfold		Tiltaket berører ikke vernede områder, viktige naturtyper eller registrerte truede artet. Ingen avbøtende tiltak.
5.3	Barn – og unge		Det er registrert at barn og unge bruker arealet i parken. Opparbeidelse av parkområdet og bedret tilgang til sjøen med bryggeanlegg.
5.4.1	Kulturminner nyere tid		Nærhet til fredet bygningsmiljø (Foyngården mv.) og beliggenhet i kanalen med sine kulturhistoriske miljøer. Se kapittel 6.1 kulturminner og kulturmiljø.
5.4.2	Kulturminner automatisk fredet		Tiltaket omfattes av automatisk fredet kulturlag (middelalderbyen) og kommer i konflikt. Konfliktnivået antas å være lavt siden området var sjø tidligere. Planområdet reguleres til hensynssone (automatisk fredet kulturminne). Dispensasjon avklares ved offentlig ettersyn.
5.5.1	Vann		Vannledning i rundkjøringen i Ollebukta har kapasitet. Tilkobling til eksisterende anlegg.
5.5.2	Spillvann		Eksisterende spillvannsledninger med kummer i nærheten av de planlagte byggene har kapasitet. Tilkobling til eksisterende anlegg.
5.5.3	Overvannsledning		Eksisterende overvannsledning kommer i konflikt med håndverksbygget. Ledningen må flyttes for ikke å komme i konflikt med bygget eller nærmere enn 4,0 meter. Nytte/kost og mulige driftsproblemer analyseres, med tanke på å beholde ledningen uten flytting.
5.5.4	Overvann		Vikingodden ligger på ca. kote 2 med en svak helling ned mot kanalen. Liten fare for flom på området siden det ikke er større avrenningslinjer gjennom området Det stilles ikke spesielle krav til håndtering av overvann, siden området ligger ved sjøen og det derfor ikke er begrensninger i utslippsmengden.

5.5.5	Trafikk		<p>Gjennomføringen av planen vil ikke gi trafikale problemer og ikke påvirke trafiksikkerheten.</p> <p>Trafikken til området vil i størst mulig grad begrenses til varelevering og renovasjon. Vegene ut fra Jahn Teigens plass skiltes som gang- og sykkelvei.</p>
5.6	Klima og energi		<p>Bebyggelsen omfattes ikke av kravet om tilkobling til fjernvarmenettet. Deler av bygningene vil bli uklimatisert.</p> <p>Det vil bli benyttet miljøvennlige materialer med et lavt klimagassutslipp.</p>
5.7.1	Støy		<p>Jf. kommunens web – kart ligger planområdet utenfor gul støysone for veitrafikkstøy fra Nedre Langgate. Planområdet ligger relativt nærme boligbebyggelse.</p> <p>Krav til støy fra anleggsperioden og virksomhet i planområdet er tatt inn i bestemmelsene.</p>
5.7.2	Radon		<p>Jf. arealinformasjon fra NGU er området vist med aktsomhetsgrad "moderat til lav".</p> <p>Kravene til sikring mot radon ivaretas jf. TEK17.</p>
5.7.3	Stormflo		<p>Planområdet ligger innenfor flomsone. 200 – års flomsone. Terrenget ved Vikingodden ligger på ca. kote 2 og ned mot kote 1,35. .</p> <p>I reguleringsbestemmelsene er det inntatt krav om at bebyggelsen må tåle sjøvann.</p>
5.7.4	Forurensning		<p>Jf. Miljødirektoratets oversikt er deler av planområdet registrert med forurenset grunn. Det må antas at sjøbunnen innenfor området kan være forurenset.</p> <p>Det er ikke planlagt utgraving eller utfylling på området, verken på land eller i vann. Planlagte tiltak i vann vil være pælefundamenter for ny bebyggelse og bryggeanlegg.</p>
5.7.5	Geoteknikk og stabilitet		<p>Jf. kart fra NGU består området av fyllmasser i et område med stor sannsynlighet for marin leire.</p> <p>Nye bygg fundamenter til fjell med stålkjernepeler.</p>
5.7.6	ROS – analyse		<p>Det er utarbeidet ROS – analyse i henhold til veileder fra DSB.</p> <p>Oppsummering av viktigste avbøtende tiltak fremgår av oppsummering av de enkelte temaer over.</p>
6.1	Kulturminner/ kulturmiljø	X	<p>Teamet kulturminner og kulturmiljø er utredet av Odel rådgivning AS (27.01.22). Naustet og Håndverkssenteret vil ytterligere fremheve Tønsbergs historiske verdier og øke opplevelsen av bryggen og Kanalen samtidig som de formidler kulturarv og historie som har interesse også</p>

			utenfor Norges grenser. De vil øke kunnskapen omkring maritim historie, vikingtid og Tønsberg bys eldste historie. Byggene innordner seg miljøet de inngår i ved å ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur med vekt på sjøbodene. Bygningene fremstår dermed som en tilbakeføring av byens bryggefasade, og viderefører bryggens kvaliteter og styrker dens egenverdi.
6.2	Samfunn	X	Planforslaget viser et helhetsgrep som både ivaretar kommunens ambisjoner nedfelt i byromsstrategien og Stiftelsens ønske om utvikling. Den planlagte utbyggingen vil ytterligere fremheve Tønsbergs historiske verdier og øke opplevelsen av brygga og Kanalen, samtidig som de formidler kulturarv og historie som har interesse også utenfor Norges grenser.

7.2 Krav til nærmere undersøkelser

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

Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser som skal sikre oppfølging av de vurderingene som er gjennomført i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget og tilhørende konsekvensutredningen. I bestemmelsene er det spesielt stilt krav til følgende forhold:

1. Automatisk fredete kulturminner: Dispensasjon avklares ved offentlig ettersyn.
2. VA: Vurdere omlegging av eksisterende overvannsledning.
3. Trafikk: Skilting av veiene som gang- og sykkelveier.
4. Stormflo: Sikre av konstruksjoner slik at de tåler sjøvann.
5. Geoteknikk og stabilitet: Krav til vurdering av geotekniske forhold.

7.3 Anbefaling

Hensikten med planen er å tilrettelegge for gjennomføring av planene for Vikingodden, jf. vedtak i Bystyret i mai 2015. Utformingen av bebyggelsen og uteområder tar utgangspunkt i vinnerutkastet i arkitektkonkurransen, og det har det vært en bred medvirkningsprosess i forbindelse med videreutvikling av konseptet.

I konsekvensutredningen av kulturminner og kulturmiljø, som har vært det mest sentrale i plan- og utredningsarbeidet, konkluderes det med at byggene innordner seg miljøet de inngår i ved å ha et bevisst forhold til eksisterende bebyggelse og struktur med vekt på sjøbodene. Det heter videre at bygningene fremstår som en tilbakeføring av byens bryggefasade, og viderefører bryggens kvaliteter og styrker dens egenverdi.

Planforslaget svarer på de overordnede målene som er satt for utvikling av området i byromsstrategien. Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning anbefales lagt ut på offentlig ettersyn.

7.4 Metode

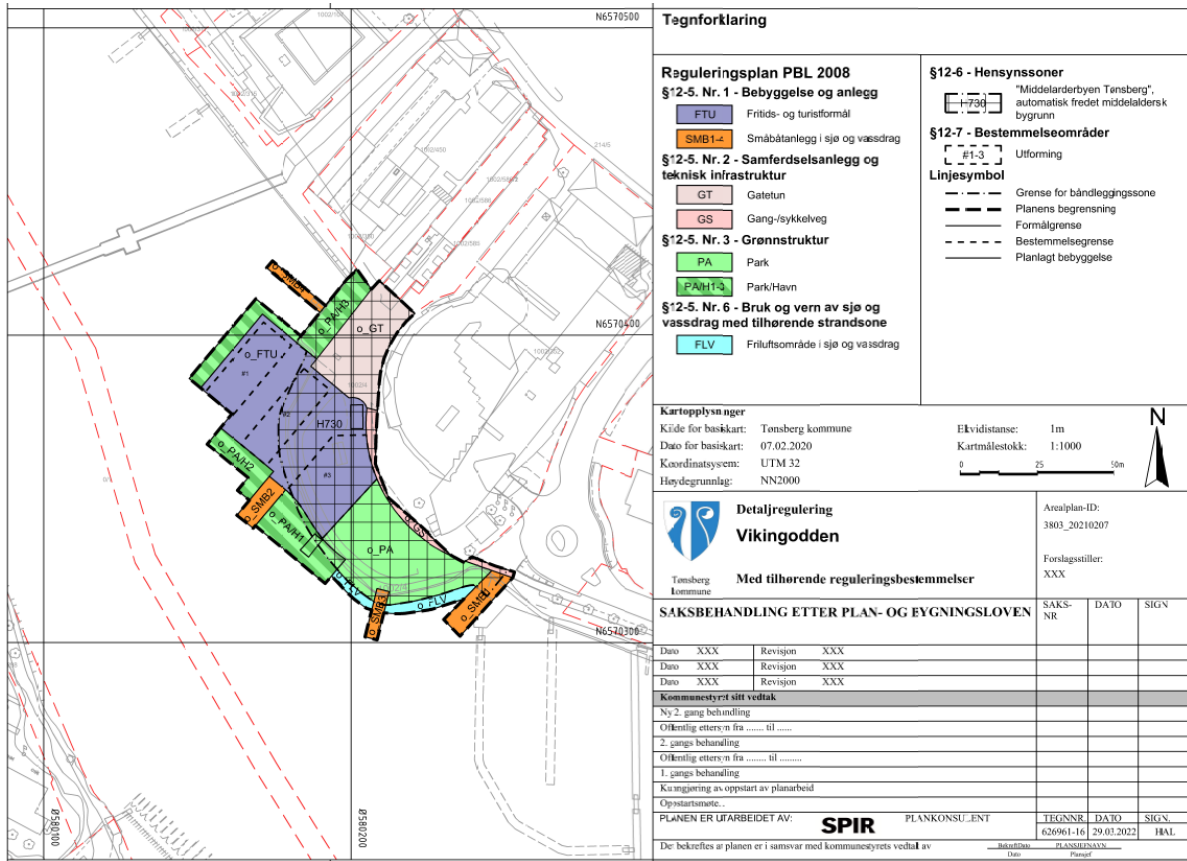
I forskrift om konsekvensutredning § 7 2. ledd heter det: *”Konsekvensutredningen, herunder feltundersøkelser, skal gjennomføres i henhold til anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse.”*

I konsekvensutredningen av kulturminner og kulturmiljø, som har vært det mest sentrale i plan- og utredningsarbeidet, er basert på Statens vegvesen håndbok V712 Konsekvensanalyser av 2018 (revidert i 2021).

Av anbefalingen i kap. 7.3 fremgår det hva som er vektlagt som grunnlag for endelig anbefaling av planforslag.

8 VEDLEGG

8.1 Plankart (29.03.22)



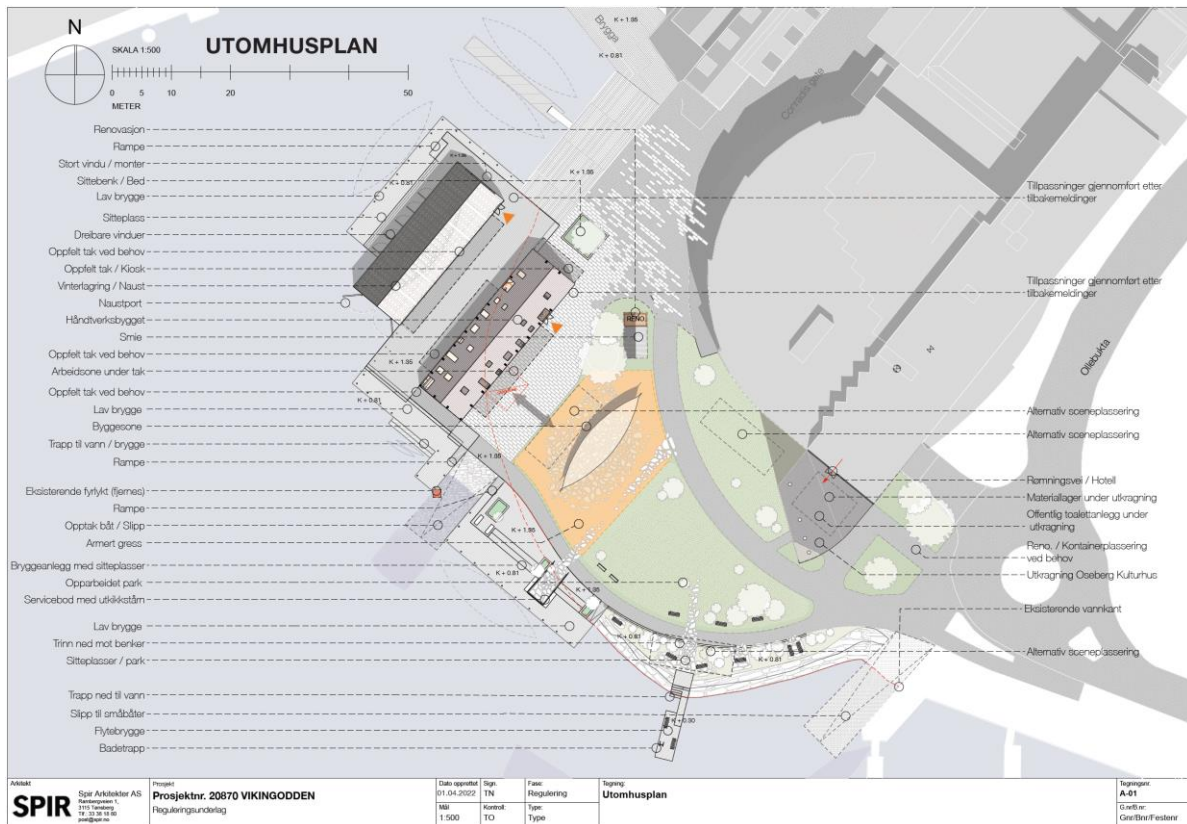
Tegnforklaring	
<p>Reguleringsplan PBL 2008</p> <p>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</p> <p>FTU Fritids- og turistformål</p> <p>SMB1-4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag</p> <p>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</p> <p>GT Gatetun</p> <p>GS Gang-/sykkelvog</p> <p>§12-5. Nr. 3 - Grønstruktur</p> <p>PA Park</p> <p>PA/H1-3 Park/Havn</p> <p>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</p> <p>FLV Fritilsområde i sjø og vassdrag</p>	<p>§12-6 - Hensynssoner</p> <p>"Middelalderbyen Tønsberg", automatisk fredet middelalderk bygrunn</p> <p>§12-7 - Bestemmelseområder</p> <p>#1-3 Utforming</p> <p>Linjesymbol</p> <p>--- Grense for båndleggingssone</p> <p>--- Planens begrensning</p> <p>--- Formålgrense</p> <p>--- Bestemmelsegrense</p> <p>--- Planlagt bebyggelse</p>

<p>Kartopplysninger</p> <p>Kilde for basiskart: Tønsberg kommune</p> <p>Dato for basiskart: 07.02.2020</p> <p>Koordinatsystem: UTM 32</p> <p>Høydegrunnlag: NN2000</p>	<p>E-kvidistans: 1m</p> <p>Kartmålestokk: 1:1000</p> <p>0 25 50m</p>	
---	--	--

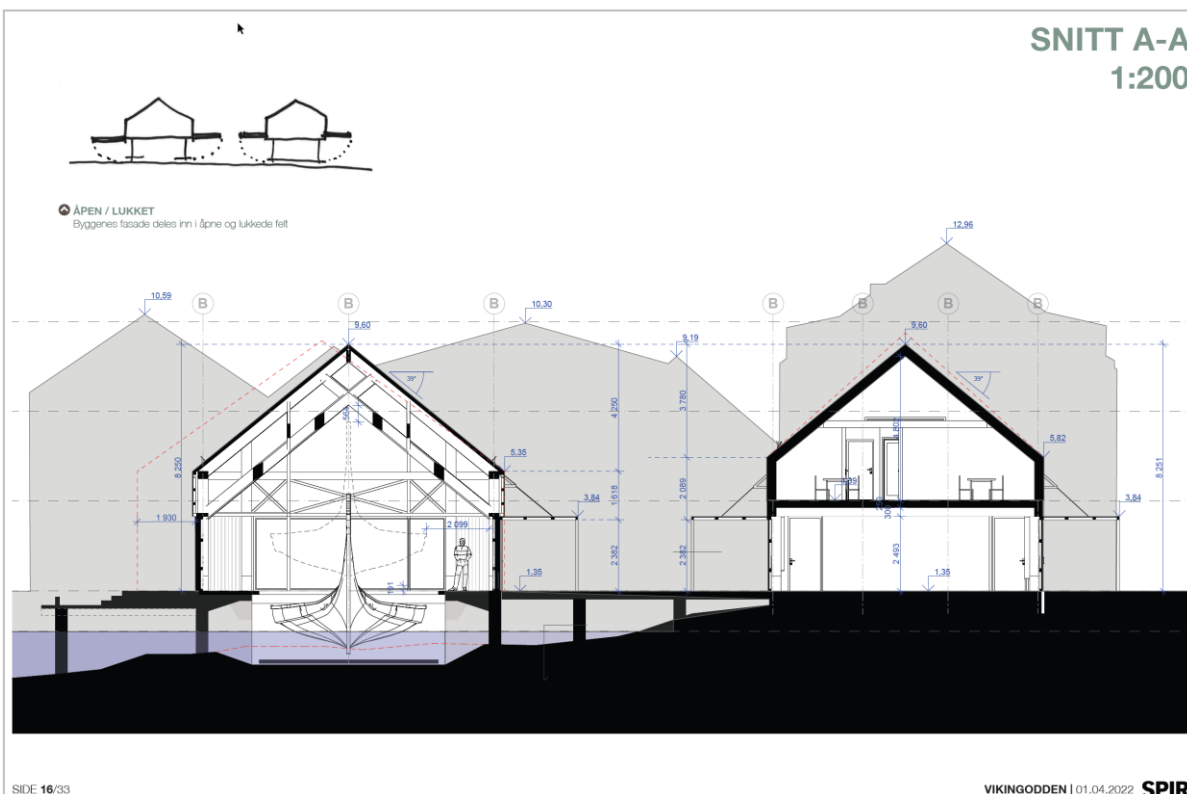
<p>Detaljregulering</p> <p>Vikingodden</p> <p>Med tilhørende reguleringsbestemmelser</p> <p>Tønsberg kommune</p>	<p>Areaalplan-ID: 3803_20210207</p> <p>Forslagsstiller: XXX</p>
--	---

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG EYGNINGSLOVEN		
Dato	Revisjon	XXX
Dato	Revisjon	XXX
Dato	Revisjon	XXX
Kommunestyret sitt vedtak		
Ny 2. gangs behandling		
Offentlig ettersettelse fra til		
2. gangs behandling		
Offentlig ettersettelse fra til		
1. gangs behandling		
Kommisjonen av oppstart av planarbeid		
Oppstartsmøte.....		
PLANEN ER UFARBEIDET AV:	SPiR	PLANKONSULENT
	TEGNERN	DAFO
	626961-16	29.03.2022
	HAL	
De bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av		

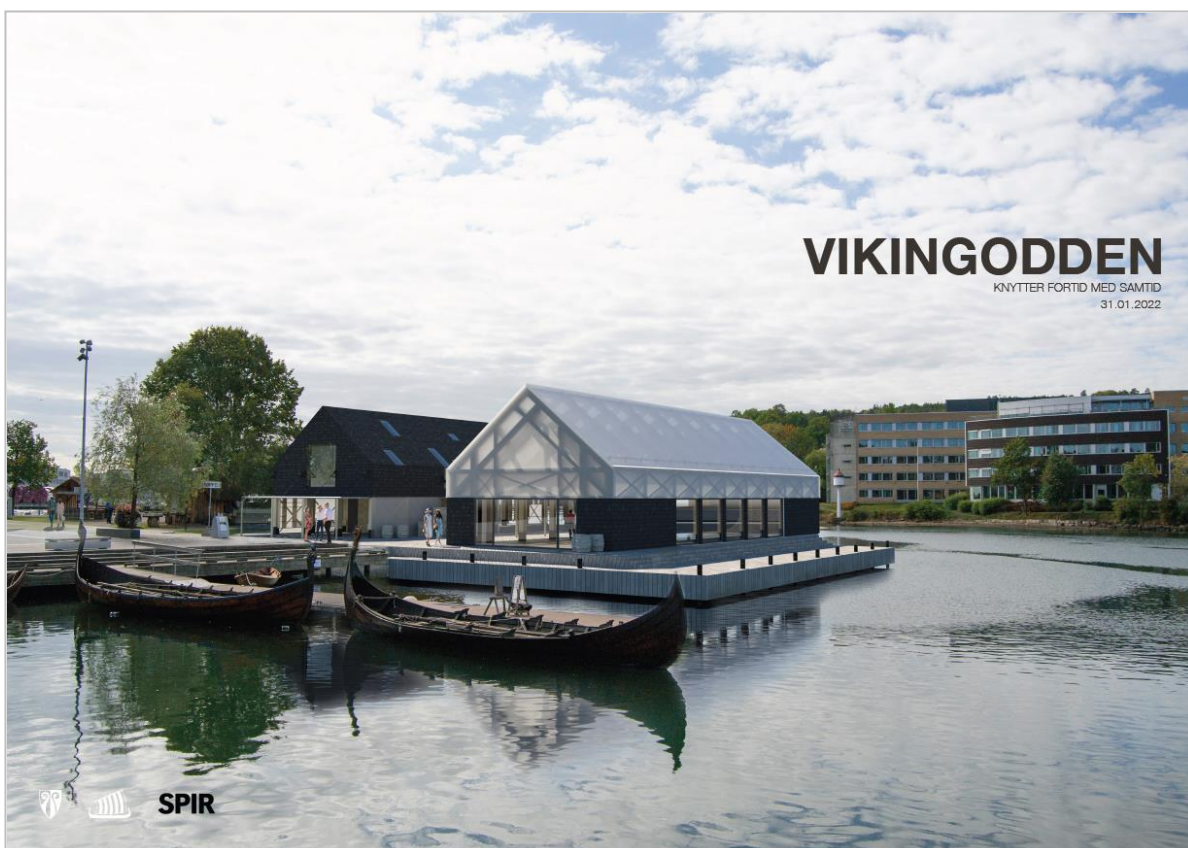
8.2 Illustrasjonsplan



8.3 Snitt



8.4 3D - illustrasjoner



OVERSIKT OVER TEMAUTREDNINGER OG VEDLEGG**Plandokumenter**

Planbeskrivelse med KU (04.04.22)

Plankart (29.03.22)

Reguleringsbestemmelser (04.04.02)

Illustrasjoner

Illustrasjonshefte (01.04.22)

Temautredninger

Kulturminner og kulturmiljø, Odel rådgivning AS (18.02.22).

Trafikkvurdering, Asplan Viak AS (05.01.22).

VA – notat, Asplan Viak AS (19.11.21).

Brannteknisk notat, Asplan Viak AS (11.01.22).

ROS – analyse, Spir arkitekter AS (04.04.22)