



Tønsberg kommune
v/ Planavdelingen
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Postadresse
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

www.obos.no

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Dok.ref.: 16960_brv05

Tønsberg, 23.11.18

Uttalelse til revisjon av byplan

Tønsberg kommune har vedtatt å legge kommunedelplan for Byplan ut på offentlig ettersyn frem til 16.11.18. Etter avtale med Tønsberg kommune fikk OBOS Nye Hjem AS (OBOS) utsatt frist til 23.11.18.

OBOS vil berømme kommunen for å sette fokus på fortetting med kvalitet. Med mål om at minst 50% av all boligutvikling i kommunen skal skje innenfor byplanområdet, vil rammer og verktøy for å skape gode byrom og sikre bokvalitet være vesentlig å få på plass i den nye Byplanen.

Hvor og hvordan fortetting skal skje er vesentlig for all byutvikling, og kriteriene vil være ulike for hver by. I kommentarene under er det spesielt krav knyttet til MUA som er av interesse å diskutere nærmere med kommunen. OBOS mener at Tønsberg kommune legger opp til for strenge utearealskrav og at dette vil gjøre det vanskeligere å ivareta en høy nok tetthet i sentrum- og sentrumsnære arealer. Arealkravet bør variere ift. stedets og utbyggingens karakter, tilgjengelighet til friområder og grønnstruktur samt avstand fra urbanitet, kollektivbetjening og knutepunkt. OBOS med sine mange by- og boligutviklingsprosjekter sitter på en kunnskapsbank og erfaringstall som gjerne deles og diskuteres, for eksempel gjennom en workshop/idemyldring.

OBOS har følgende merknader:

1) Utvidelse av avvikssone for støy og luftkvalitet

Det bør vurderes om avvikssoner for støy- og luftforurensning skal utvides til også å omfatte arealer til og langs Nøtterøyveien(FV 308), Banebakken, Solveien og Cappelens vei. Ved

omlegging av Banebakken til Solveien og Cappelens vei vil økt trafikk medføre mer støy. Sentrumsnære arealer skal ha høy grad av tetthet og samtidig gode gate- og byromskvaliteter. Ved å inkludere nevnte arealer i en avvikssone, vil en unngå å skape visuelle barrierer i form av støyskjermer, som man for eksempel har langs Kaldnesgaten.

2) Byplanens mulighet for å dekke arealkrav til uteopphold gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige parker og byrom, bør gjelde hele byplanens avgrensning

I forslag til bestemmelser for uteoppholds- og lekearealer (MUA) til boligbebyggelse (§ 1.11), vil arealkravet kunne dekkes gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige parker/byrom i nærliggende områder. Det gir en god mulighet til å løfte kvaliteten på parkene og byrommene som kommunen har pekt ut i sin byromsstrategi for Tønsberg sentrum (vedtatt i 2017). Denne måten å beregne MUA-arealer på, bør derfor utvides til å omfatte hele Byplanens avgrensning. Slik bestemmelsen nå står, gjelder den kun for arealer avsatt til sentrumsformål (Bykjernen og deler av Kaldnes) og ved fortetting i etablert bystruktur (Sørbyen, Fjerdingsgen og Nordbyen).

OBOS vil be om at alle arealer/områder innenfor byplanens avgrensning får samme mulighet til å dekke sine arealkrav gjennom opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige parker/byrom i nærliggende områder. I Byplanen er både Teieparken, Gunnarsbøparken, langs Ollebukta, deler av Stensarmen med flere, avsatt til offentlig grønnstruktur/friområde.

3) MUA kravene er for strenge

Et av hovedtemaene i revisjon av byplan har vært bestemmelsene for leke- og uteoppholdsareal.

OBOS mener at Tønsberg kommune legger opp til for strenge utearealskrav når den krever at uteoppholdsarealet skal utgjøre 60 % av m² BRA (bruksareal)¹. Videre krever kommunen at 75% av uteoppholdsarealet skal være fellesareal og at 75% av fellesarealet skal utgjøre lekeplass.

Oslo kommunes norm for utearealer vil etter vårt syn, være et godt utgangspunkt for revidering av arealkravet. Arealkravet bør variere ift. stedets og utbyggingens karakter, tilgjengelighet til friområder og grønnstruktur samt avstand fra urbanitet, kollektivbetjening og knutepunkt. En slik differensiering har også Bærum kommune lagt opp til i forslaget til kommunedelplan 3 for Fornebu. Vi anbefaler at det ses hen til disse kravene/normene i den videre oppfølgingen av revisjonsarbeidet, og at kravene reduseres for å ivareta en høy nok tetthet i sentrum- og sentrumsnære arealer.

I Bærum kommunes arealdel er det generelle MUA-kravet 50% av m² BRA bolig, mens det er/blir vesentlig lavere i f.eks. Sandvika og på Fornebu (KDP3). I Oslo er kravet 20% av m² BRA bolig i «kategori 3-områder», eksempelvis Løren og Vollebekk. I tillegg har man i enkelte områder krav om avsetning av 5% av m² BRA til torg, park- og møteplasser.

¹ Bruksareal er definert som summen av bruksareal for alle måleverdige plan og etasjer. Parkerings- og manøvreringsareal og frittliggende bygninger som ikke brukes til beboelsesformål, regnes ikke med i BRA.

4) For strenge krav til lekeareal på terreng for større barn i store boligprosjekter. Må mykes opp ved bl.a. ved å tillate at areal over garasjeanlegg kan regnes som «på terreng»

Tønsberg kommune skriver i sitt saksfremlegg:

«Bestemmelse for lek- og uteoppholdsareal har gjennomgått store endringer i hvordan kravene regnes ut, og slår inn. De nye kravene tar utgangspunkt i antall m² boligareal og ikke per boenhet som tidligere. Kravene er satt opp for å være tilnærmet likt det vi har i dag, men for større prosjekter minker kravet i forhold til i dag. Dette anses som positivt da store prosjekter har fått uhensiktsmessig store krav og at de store prosjektene ofte har fått reduserte krav gjennom reguleringsplan. Områder i og utenfor sentrumsområder har ulike krav.»

For de større boligprosjektene som ligger utenfor sentrumsområder, er vi enig i at kravet til privat uteopphold blir redusert. Kravet til arealet som skal ligge på terreng og opparbeides til lekeplass, vil derimot mest sannsynlig øke. Kommunens bestemmelser sier at lekeareal for større barn skal anlegges på terreng, mens lekeareal for småbarn kan anlegges på tak/lokk dersom det oppnås gode sol-/støy- og miljøforhold samt at det er god tilgjengelighet fra de omkringliggende omgivelsene. I kommunens retningslinjer fremkommer det videre at i større prosjekter bør hoveddelen av lekearealene tilrettelegges for større barn (7-15 år), og ikke ligge lengre unna enn 250 m fra boligen. Areal til felles lek kan ikke anlegges på offentlige friområder/parker som ikke er avsatt til sentrumsformål. For større boligprosjekter tvinges det dermed frem store lekearealer på terreng, noe som kan være utfordrende å tilfredsstille sett opp mot målsetting om økt fortetting.

OBOS mener det må presiseres at areal over garasjeanlegg kan regnes som «på terreng», da dette er arealer som med riktig jorddybde framstår som «vanlig» terreng.

5) Kvalitetskravene er for generelle

Hvilke fellesarealer som kan medregnes er ikke tydelig slik bestemmelsene nå foreligger. Det er stilt krav til % solbelyst areal ved jevndøgn, noe som i seg selv kan være utfordrende i tett by, spesielt i de situasjoner hvor det er krav om lekeareal for større barn på terreng. OBOS anbefaler at tidspunkt endres fra jevndøgn til 1. mai innenfor byplan.

Ved vurdering av hver enkelt reguleringsplan som blir fremmet innenfor byplanens avgrensing, vil det være risiko for uforutsigbar saksbehandling da kvalitetskravene er såpass generelle. For å redusere denne risikoen, vil det være hensiktsmessig at det utarbeides en norm for hvordan kvalitetskrav bør sikres og hvordan dette skal gjøres. Normen bør være veiledende og knyttet til utearealets utforming og brukbarhet, fordi utearealkvaliteten i stor grad blir bestemt av byformingen i prosjektet og rammene som gate- og byromstrukturen setter.

6) Kompenserende tiltak – hvordan skal disse beregnes:

Det følger av de utfyllende retningslinjene under § 11.1.1 at: Ved opparbeidelse og kvalitetsheving av offentlige parker/byrom skal økonomisk bidrag fra utbygger og hvilken park/byrom bidraget skal brukes i, avklares i egen avtale med kommunen. Byromsstrategi for Tønsberg sentrum og prinsipper om kompenserende tiltak (BY-sak 165/15) skal legges til grunn.

Fastsetting av beløp for økonomisk bidrag bør komme tydeligere frem i byplanen. Nå henvises det til en Bystyresak fra 2015. For å skape en forutsigbarhet knyttet til utbyggingskostnader, bør prinsippene for utregning av økonomiske bidrag komme tydeligere frem.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørtberg Siraj
Konsernsjef



Signe Marie Olsen-Nauen
Prosjektsjef OBOS Nye Hjem AS