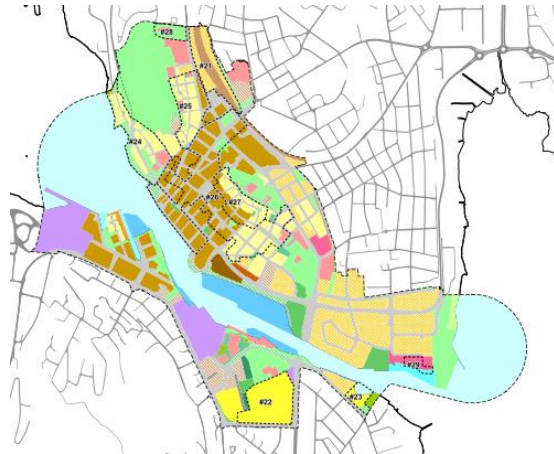


## Kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplanen

- Tønsbergs første byplan ble vedtatt 2015 med revisjon 2019.
- Utfyllende bestemmelser med krav til uteoppholds- og lekeareal.
- Bestemmelser åpner for kompensierende tiltak (KT); manglende areal på egen grunn kan kompenseres på annen grunn (privat eller kommunal).



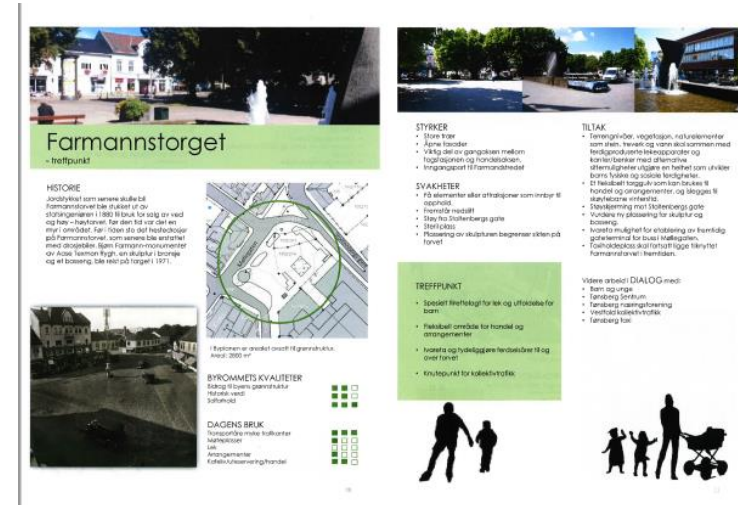
# Byromstrategi for Tønsberg sentrum



byromstrategi



15 utvalgte byrom



prosjektark; hvert byrom sin visjon

# Tilbudsmal; hvordan, hvorfor, tilbud vedlegges søknad

## 2 enhetspriser

- A – opparbeidelseskostnad; hva ville det koste på egen eiendom?
- B – tomtebelastningspris; verdien på salgbart BRA som følge av KT? Hindre subsidiering og konkurransevridning

## Bysentrum inndelt i 3 soner

- lokalisering har innvirkning på verdien, kfr. grunnlag beregning tomtebelastningspris.

## 3 typer byggetiltak;

- Nybygg (nytt boligareal)
- Bruksendring (økt verdi)
- Oppdeling (ikke økt boligareal)



	1	2	3
<b>Bolig (nybygg)</b>	3.956,-	3.462,-	2.967,-
			1.979,-

Tomtebelastningsprisen er en del av det kompensierende tiltaket og er å betrakte som anleggsbidrag. Det beregnes ikke mva. Ved arealberegningen vil det også kunne være andre forhold som vurderes som f.eks. reguleringsmessige forhold (f.eks. krav til saltak).

Ved bruksendring/ombygging fra næring til bolig beregnes verdiøkning; differansen mellom enhetspris formål før (næring) og formål etter (bolig) som tilsvarer 40% fratrukk.

	1	2	3
<b>Bruksendring fra kontor til bolig</b>	2.374,-	2.077,-	1.781,-
			1.187,-

## Avtalemål

- Avtale utstedes på grunnlag av tilbud og evt. endrede krav i rammetillatelse.
- Betraktes som en privat-rettslig avtale.
- Kommunen overtar prosjekterings- og opparbeidelsesansvaret.
- Faktura må dokumenteres betalt før utbyggers søknad om IG behandles.

## Erfaringer

- Vinn-vinn situasjon. KT bygger bra opp under både fortettingstrategien og byromstragien.
- Ordningen ble fort godt kjent.
- Lite diskusjon om enhetsprisene; av 45 tilbud har 85% resultert i avtale.
- Viktig med løpende oppfølging av både tilbud, avtale og gjennomføring (utbyggers prosjektkostnader, vedlegg til delsoknader, kommunens gjennomføringsplikt).

## Erfaringer forts.....

- Samle anleggsbidrag om noen få prioriterte byrom, ikke smøre utover.
- Må påregne gjennomføring i faser, kfr. Stoltenbergparken; skjøtsel, nedre del, øvre del, randsonen (mot trafikkarealer).
- Ikke tilstrekkelig med kun KT; foreløpig snitt viser 55-60% fra KT
  - Sette av kommunale midler
  - Spillemidler
  - Fylkeskommunen
  - Stiftelser
  - Andre prosjekter (overvannsprosjektet)

## Erfaringer forts.....

- Store prosjekter med stor boligandel utfordrer ordningen.
  
- Se på sentrum som ett uteområde. Må vurdere tilpasninger av bestemmelser:
  - arealkrav til lekeplass
  - avstandskrav bolig-lekeplass
  - terskler for når krav slår inn, pr. bolig eller pr. m<sup>2</sup> boligareal?
  - kan kvalitet kompensere for kvantitet?

