

Reguleringsplan for Storgaten 45 – planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte.

1. Kort presentasjon:

- **Navn på forslagsstiller:**

Storgaten 45 Tønsberg AS

E-post: paul.tekstil@hotmail.com

Fakturaadresse: Storgaten 45 Tønsberg AS Kongens gate 2, 3210 Sandefjord

- **Navn på plankonsulent:**

Arthur Botten / SPIR Arkitekter AS, Rambergveien 1, 3115 Tønsberg

E-post: arthur@spir.no

Telefon: 97 68 03 28

- **Dokumentasjon på plankompetanse hos fagkyndig konsulent, referanseprosjekter og foretakets kvalitetssikringssystem:**

Vi viser til tidligere innsendte planinitiativ og plansaker hvor SPIR Arkitekter har vært plankonsulent.

- **Er det andre grunneiere eller rettighetshavere enn forslagsstiller innenfor foreslått planavgrensning. Foreligger det heftelser på eiendommer innenfor planområdet:**

Planavgrensningen slik den fremgår av vedlagte plankart omfatter kun eiendommen gbnr. 1002/149 hvor Storgaten 45 Tønsberg AS er hjemmelshaver.

Vi er ikke gjort kjent med at det foreligger heftelser på eiendommen.

- **Ønskes det parallell plan- og byggesaksbehandling:**

Det er ikke tatt stilling til om det er aktuelt med parallell plan- og byggesaksbehandling.

2. Materiale:

a) Formålet med planen:

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ombygging av Storgaten 45 gjennom å øke byggehøyden fra 3 etasjer som er dagens situasjon, til 4 etasjer pluss en tilbaketrukket 5. etasje. Dette tilsvarer høyden på tilstøtende bygg i kvartalet.

Planområdet måler ca. 324 m².

c) Kort beskrivelse av området: for eksempel eksisterende bygningsmasse, strøkskarakter, landskap / blågrønne strukturer

Eldre bilder viser et bygg på to etasjer med forretning i 1. etasje og tårnoppbygg mot krysset Storgaten – Møllegaten. Sannsynligvis var det bolig i 2. etasje.

Storgaten 45 er trolig bygd på slutten av 1800-tallet, men er totalombygd rundt 50-tallet slik at det ikke er synlige rester av det opprinnelige bygget. Bygget bærer sterkt preg av dårlig fundamentering og kan ikke repareres.

2 av 7



Dagens bygg sett fra krysset Møllegaten-Storgaten.



Bildet over viser hvordan Storgaten 45 så ut frem til det ble ombygd rundt 1950.

d) Om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet for eksempel for:

- Økt trafikk og støy:
Planlagt arealbruk vil ikke medføre vesentlig økt trafikk og støy.
- Infrastruktur, herunder overvann:
Planlagt tiltak vil ikke generere mer overvann enn ved dagens situasjon.
Brannvannskapasitet og trykk må utredes.
- Sosial infrastruktur:
Planlagt arealbruk vil ikke medføre spesielle konsekvenser for sosial infrastruktur.

- Friluftsliv:
Ikke relevant.
- Kulturverdier:
Planområdet ligger innenfor båndleggingssone H730_3 Middelalderbyen Tønsberg. Planområdet ligger ikke innenfor A eller B-områder (bevaringsområder og sårbare sentrumskvartaler) i kommuneplanen.
- Barn og unges interesser:
Ved etablering av boligbebyggelse vil prosjektet måtte løse krav til uteoppholds- og lekeareal jfr. utfyllende bestemmelser § 1.11.
- Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket:
Det er foreløpig ikke avdekket spesielle konsekvenser av det planlagte tiltaket.

e) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Ny bebyggelse vil få samme høyde som tilstøtende bygg. Det må lages nye fundamenter til fjell, men vi regner med at dette vil skje i form av borede stålpeler slik at evt. kulturlag i minst mulig grad blir skadet. Det er kjeller under dagens bygg slik at en må regne med at kulturlag i grunnen allerede er berørt av denne. Ved å ikke grave ut og bygge ny kjeller kan dagens situasjon under bygget forbli urørt.

f) Utbyggingsvolum og byggehøyder, antall boenheter og overslag over næringsareal i m2:

Det er ønske om å bygge fire fulle etasjer + en tilbaketrukket 5. etasje med et tårnmotiv i hjørnet inspirert av det gamle bildet av bygget slik det opprinnelig var. Totalt gir dette et samlet BTA på ca. 1540 m2. I 1. etasje vil det bli utadrettet næringsformål med et areal på ca. 290 m2 BTA. Resten benyttes til inngang og heis/trapp for boliger. I 2. til 5. etasje mener vi det er plass til 14 – 16 boenheter i varierende størrelse mellom ca. 30 og 90 m2. Samlet salgbart BRA for bolig ser ut til å kunne bli ca. 990 m2.

g) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

I dag er det kun 1. etasje av bygget som brukes til forretning. Tidligere var de øvrige etasjene benyttet i tilknytning til forretningen i 1. etasje og dette preger adkomstforholdene. De ledige lokalene har ikke separat adkomst. Byggets ytre utgjør heller ingen bymessig kvalitet. Det vil derfor representere en viktig oppgradering i bybildet at dette bygget totalfornyes. Vi har vurdert muligheten for å etablere et tårnmotiv på hjørnet inspirert av det opprinnelige bygget. Denne delen av Storgata kan trenge et motiv som trekker oppmerksomheten videre fra Torget og mot de forretningene som ligger i denne delen av byen. På denne måten kan det skapes ny aktivitet i området. Det er heller ikke negativt at det bygges flere boliger i området.

h) Tiltakets virkning (positiv og negativ) på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter (tilpasning):

Å fornye dette bygget vil være positivt i bybildet. Vi har ambisjoner om utforming av et nytt bygg som skaper en forbindelse mellom en bebyggelse som var basert på å rive alle de gamle trehusene og fornye byen helt, og de gamle trehusene som ikke ble revet. Ved å gi dette hjørnet en ny og aktiv utforming, kan en oppnå denne sammensmeltingen av ny og

eldre bebyggelse. Vi regner også med at nabobygg på sikt vil tilbakeføres til fasader som er mer i tråd med opprinnelig utseende.

i) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid:

Området er uregulert.

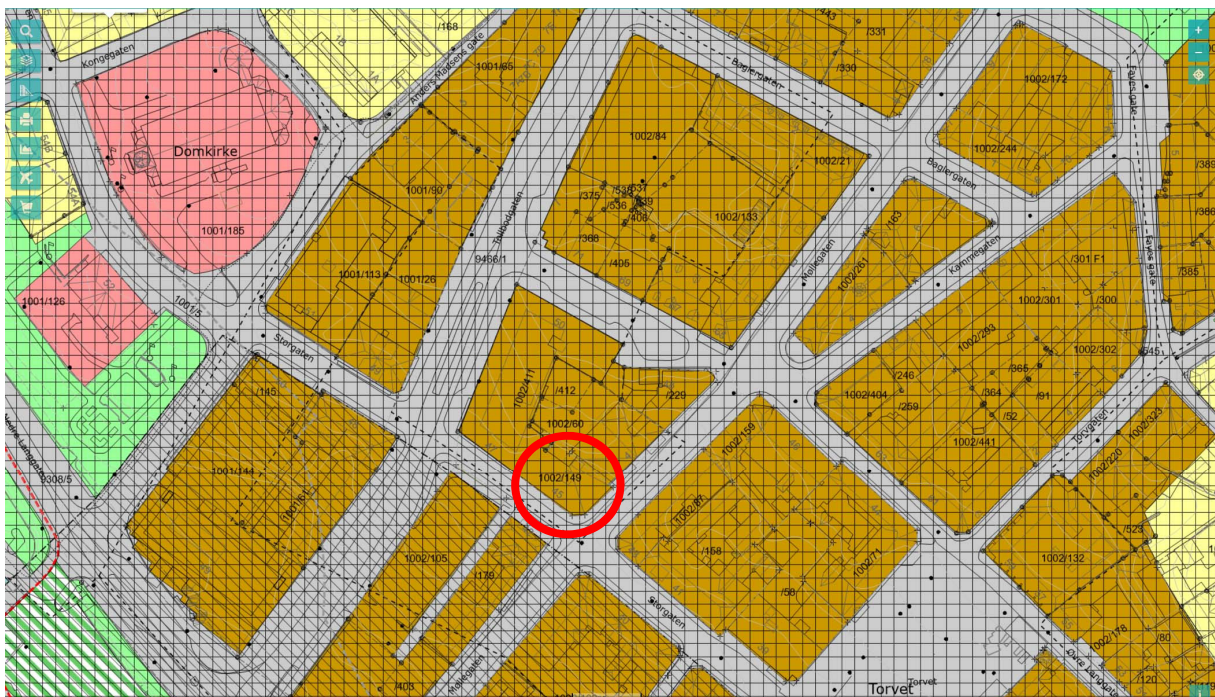
I gjeldende kommuneplan er eiendommen vist som sentrumsformål.

«Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene.»

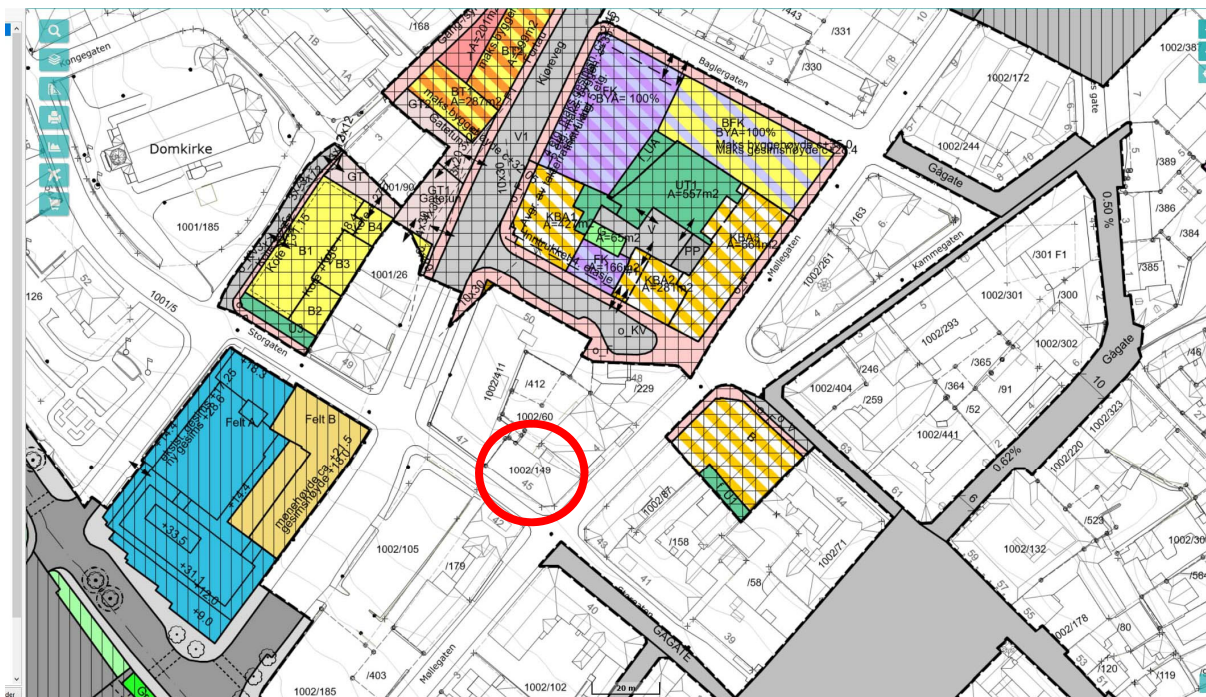
Ved etablering av boligbebyggelse vil prosjektet måtte løse krav til uteoppholds- og lekeareal jfr. utfyllende bestemmelser § 1.11.

Kommuneplanens § 1.18.1 som omhandler byprofil vil bli aktuell i forbindelse med at det er ønskelig å øke byggehøyden på Storgaten 45.

Vi kan ikke se at det planlagte tiltaket vil være i konflikt med overordnede planer.



Utsnitt av gjeldene kommuneplan.



Gjeldene reguleringsplaner i området. Storgaten 45 er uregulert.

j) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser:

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

k) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

Vi kan ikke se at tiltaket innebærer spesielle utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet. Samfunnssikkerhet vil bli utredet som del av ROS-analysen i planbeskrivelsen.

l) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Tønsberg kommune, naboer og andre berørte parter.

m) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:

Det er foreløpig ikke tatt stilling til om det er aktuelt med medvirkning ut over varsel om igangsatt planarbeid og offentlig ettersyn av planarbeidet.

n) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017. Tiltaket faller ikke inn under §§6, 7 eller 8. Tiltaket utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

Fremdrift:

Varsel om planoppstart: Umiddelbart etter oppstartsmøte. Videre fremdrift er foreløpig ikke vurdert.

SPIR Arkitekter AS 06.11.2019

A handwritten signature in blue ink, reading "Arthur Botten". The signature is stylized, with the first name "Arthur" written in a cursive script and the last name "Botten" in a more formal, slightly cursive script.

Arthur Botten