

Oppdragsgiver: HGG 4 AS
Oppdragsnavn: Regulering Håkon Gamles gate 4
Oppdragsnummer: 648953-01
Dato: 08.04.2025

Planinitiativ Håkon Gamles gate 4, Tønsberg kommune

1. Formål med planen

Formål med reguleringsplanen er å utvikle branntomt i Håkon Gamles gate og reparere bystrukturen med en bygning på tomten med boliger og noe næring i første etasje. Det er en utfordrende tomt å utvikle i forhold til å både tilfredsstille krav til omkringliggende kulturmiljø samt krav i TEK-17. Forslaget som nå foreligger som grunnlag for regulering tilfredsstiller alle tekniske krav og er utarbeidet i tett dialog med Vestfold fylkeskommune. Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, da det ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.



Dagens situasjon. Bakgårdsbygget forutsettes revet.

2. Planområdet og planavgrensning

Planområdet/tomten utgjør ca 310 m² og utgjør i dag et hull i bystrukturen som benyttes til parkering. Et bakgårdsbygg med kjeller er fortsatt igjen på tomten, som står tomt uten bruk.

Aktuelt formål er sentrumsformål i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er kun selve eiendommen som ønskes regulert. Nøyaktig avgrensning ønskes avklart i oppstartsmøte.



Nordsiden av Håkon Gamles gate består av ganske homogen bygningsstruktur med lavere eldre trehus. Kvartalet mellom Håkon Gamles gate og Kong Sverres gate har en større variasjon med eldre og nyere bebyggelse samt ulike høyder og materialer.



Gatebilder av kvartalet Håkon Gamles gate – Kong Sverres gate

3. Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål og inngår i bestemmelsesområde #21 (Tønsberg by) og #26 (hensynssone for delområde Sentrum med særlige hensyn for bevaring bygning og annet kulturmiljø)

100% BYA

Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Håkon Gamles gate inngår ikke i kart over «sentrale gater og byrom».

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

- 1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
 - a) #26 Sentrum
 - b) #24 Nordbyen
 - c) #25 Fjerdings
 - d) #28 Løkken
 - e) #27 Haugarlia
- 2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.
- 3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.
- 4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.
- 5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
 - a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
 - b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
 - c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet
 - d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser
- 6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme området og byens historiske særpreg.

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

- 1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.
- 2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m ²	Inntil 10 m ² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
--	-------------------	--

- a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

4. Planlagt bebyggelse og tilpasninger til omgivelsene

Tomten er trang og krever spesialtilpassede løsninger for å sikre alle funksjoner. Bakgårdsbygget forutsettes revet for å gi plass til hage/uterom og lysinnfall til boenhetene.

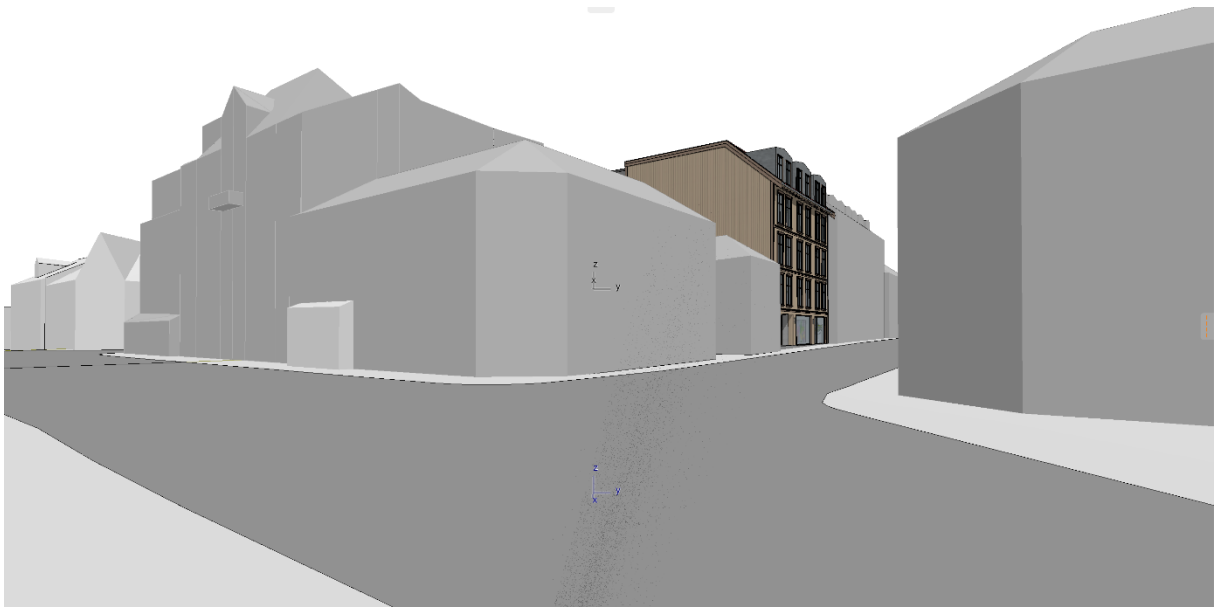
Bygningen er lagt i eiendomsgrense mot gaten. Nabobygninger ligger litt over eiendomsgrensen og ny bygning blir derfor liggende litt tilbaketrukket i fasadelivet. I planprosessen bør det vurderes hva som skal være førende

Fasadeuttrykket tar opp utformingsdetaljer fra den eldre trebebyggelsen i gaten. Materialbruk i tre, farger, vindusformat og gesimslinje for de nedre etasjene harmonerer med omkringliggende eldre trehusbebyggelse.

Høydene er tilpasset omkringliggende bebyggelse i samme kvartal, og underordner seg Håkon gamles gate nr 6.

Første etasjen er utformet med store vinduer mot gaten som gjenspeiler tidligere funksjon i bygaten med aktive første etasjer.

Atkomst til bygget er fra gaten.



Fasade mot Håkon gamles gate (Zeiner Bolig)

Utbyggingsvolum og høyder, antall boenheter

Bebyggelsen består av 4 etasjer med saltak mot gaten, underordnet nr 6, og 5 etasjer mot bakgård med flatt tak. Det er tre leiligheter per etasje fra 2 til 5, som gir totalt 12 boenheter.

Kotehøyder:

Gesims mot gateløpet er på kote + 29,5 meter og kote takflate ligger på kote + 33 meter.

Gesims- og kotehøyder er ca 0,5 og 2,5 meter lavere enn Håkon Gamles gate 6.

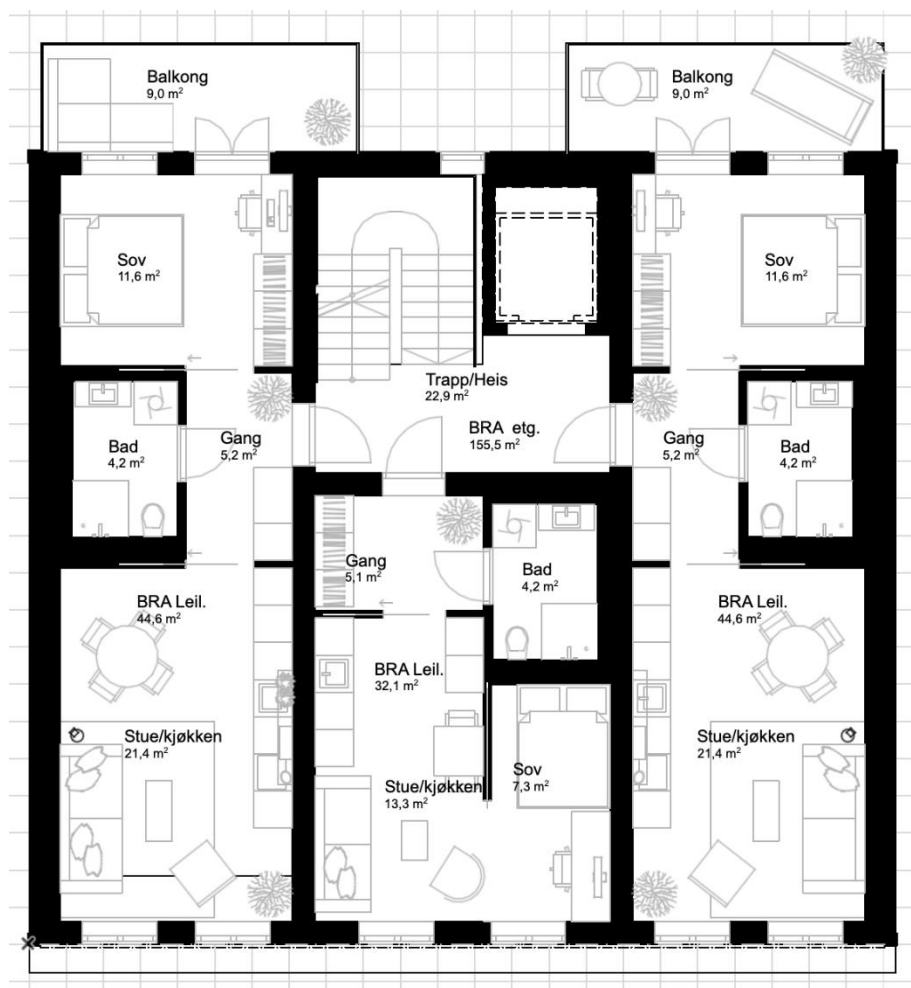
Deler av første etasjen vil bli brukt til næring/forretning. For å sikre nødvendige funksjoner som må etableres på bakkeplan er det ikke mulig å benytte hele første etasjen til næringsformål. Sportsboder, teknisk og avfallsrom er nødt til å legges til første etasje, og er arealkrevende. Det er ønskelig å unngå kjeller, da dette vil kreve arkeologiske undersøkelser.

Bokvaliteter

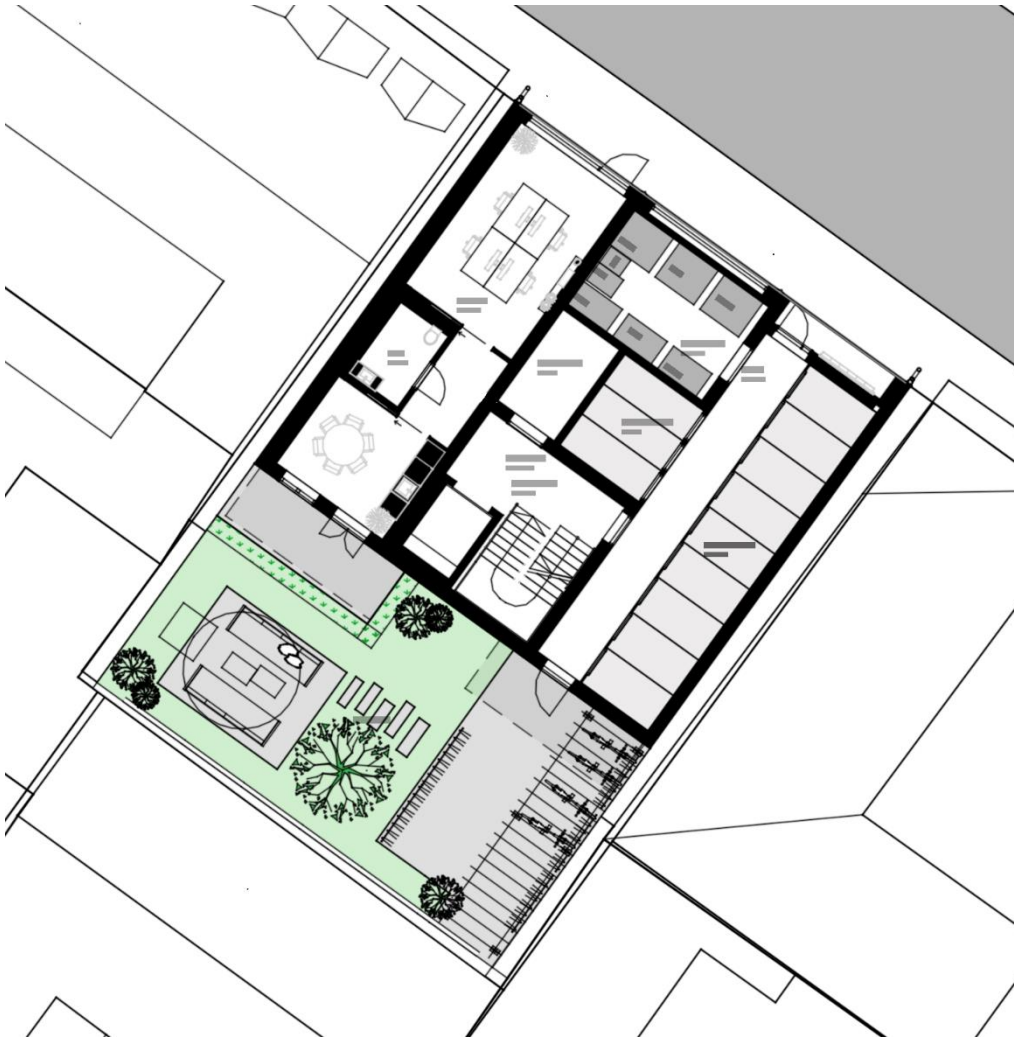
To leiligheter per etasje er gjennomgående, og en er ensidig med vinduer mot gateløpet. De gjennomgående leilighetene får balkonger mot bakgården mot vest.

MUA løses på private balkonger og i felles bakgård.

Balkongene utgjør ca 9 m². Fire leiligheter får ikke tilgang til privat balkong. Felles uteoppholdsareal i bakgården utgjør ca 121 m² = 10 m² per leilighet.



Planløsning boligetasjer (Zeiner Bolig)



Felles bakgård med oppholdsareal og sykkelparkering (Zeiner Bolig)

Bylogistikk og sykkelparkering

Avfallsløsningen er lagt inn i bebyggelsen i avkjølt rom. Plasseringen er sjekket ut med Vesar og vil være mest effektiv i forhold til bylogistikk i gaten.

Sykkelparkering er etablert i bakgården i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, med 2 sykkeloppstillingsplasser per bolig under tak. Det er i tillegg avsatt 12 sykkeloppstillingsplasser til gjester. Det er totalt 36 stk plasser for sykkelplassering.

Overvannshåndtering vil søkes løst uten magasinering. Det må forventes fordrøyning på tak og foreslått bebyggelse med delvis flatt tak vil kunne håndtere dette. Det må

undersøkes nærmere om nærliggende eiendommer har avrenning fra tak inn mot planområdet.

4.1. Forhold til kommuneplanen

MUA krav om 20 m² per boenhet søkes fraveket, med bakgrunn i eiendommens beskaffenhet og plassering i bystrukturen. Boenhetene får tilgang på uteoppholdsareal mellom 10 og 19 m².

I en liten bygård kan det også bli utfordrende å oppnå samtlige kvalitetskrav til uteoppholdsareal. Det vil bli utarbeidet sol- og skyggediagram til planforslaget.

Krav til lekeareal er ikke mulig å innfri i et slikt innfillprosjekt. Farmannstorvet, med allerede etablert lekeplass ligger innenfor avstandskrav til nærlekeplass (maks avstand 75 meter). Leilighetenes størrelse tilsier at det ikke primært vil bosette seg barnefamilier i denne bygningen. Slottsfjellet som rekreasjonsareal ligger også tett på planområdet.

Samtlige punkter i §64 er ivaretatt, unntatt forbud mot rivning, da bakgårdsbygg forutsettes revet. Prosjektet er utarbeidet i tett dialog med Vestfold fylkeskommune som godkjent utforming og stedstilpassing.

5. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er HGG 4 AS

Kontaktperson: Glenn Braaten, Glenn@bweiendom.no, 95200929

Plankonsulent er Asplan Viak AS

Kontaktperson: Susanna Grimsæth, susanna.grimsath@asplanviak.no, 92066273

Bygningsprosjektet og illustrasjoner er utarbeidet av Zeiner Bolig AS.