

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Detaljregulering for Hotell klubben - planid 3803 20200183 - 1.gangsbehandling

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|-------------------------|------------|------------|
| Utvalg for plan og bygg | 28.08.2020 | 148/20 |

Rådmannens innstilling

Forslag til endring av reguleringsplan for Hotell Klubben datert 10.08.2020, planID 3803 20200183, legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Byggegrenser og tillatte kotehøyder på de to øverste plan videreføres fra gjeldende plan.

2. Følgende strykes fra § 3.1 i reguleringsbestemmelsene:

«Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske rom på tak, med unntak av heisbygg, tillates ikke.

Takterrasse kan tillates, men skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk».

3. Følgende forhold må være dokumentert før forslag til endring legges ut til offentlig ettersyn:

- a. At ny planavgrensning mot Nedre Langgate ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelseshemning, eller kommunal infrastruktur.
 - b. At utkraging over formålgrensen ikke kommer i konflikt med trafikale forhold i Tollbodgaten eller Nedre Langgate.
 - c. Behov for bevaring av interiør i Harmonien og rettslig avklaring av hvordan dette sikres i reguleringsplanen.
 - d. Tilkostløsning til hotellet for personer med bevegelseshemning.
- a. At ny planavgrensning mot Nedre Langgate ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelseshemning, eller kommunal infrastruktur.
 - b. At utkraging over formålgrensen ikke kommer i konflikt med trafikale forhold i Tollbodgaten eller Nedre Langgate.
 - c. Behov for bevaring av interiør i Harmonien og rettslig avklaring av hvordan dette sikres i

reguleringsplanen.

- d. Tilkomstløsning til hotellet for personer med bevegelseshemning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune kjente utgifter.

28.08.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Fellesforslag fra utvalget, foreslått av Lisbeth Johansen, Arbeiderpartiet

Arbeiderparti fremmer alternativ løsning

Forslag til endring av reguleringsplan for Hotell Klubben datert 02.07.2020, planID 3803 61223, legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

B. Følgende forhold må være dokumentert/avklart før forslaget legges ut til offentlig ettersyn:

1. At økt høyde på bygningen ikke får konsekvenser for naturverdier i parken ved Domkirken.
2. At ny planavgrensning mot Nedre Langgate ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelseshemning, eller kommunal infrastruktur.
3. At utkraging over formålsgrensen ikke kommer i konflikt med trafikale forhold i Tollbodgaten eller Nedre Langgate.
4. Krav til plassering og utforming av eventuell takterrasse.
5. Behov for bevaring av interiør i Harmonien.
6. Tilkomstløsning for personer med bevegelseshemning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune kjente utgifter.

Votering:

Fellesforslag fremmet av Johansen (AP) ble satt opp mot rådmannens innstilling. Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

UPB- 148/20 Vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Hotell Klubben datert 02.07.2020, planID 3803 61223, legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

B. Følgende forhold må være dokumentert/avklart før forslaget legges ut til offentlig ettersyn:

1. At økt høyde på bygningen ikke får konsekvenser for naturverdier i parken ved Domkirken.
2. At ny planavgrensning mot Nedre Langgate ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelseshemning, eller kommunal infrastruktur.
3. At utkraging over formålsgrensen ikke kommer i konflikt med trafikale forhold i Tollbodgaten eller Nedre Langgate.
4. Krav til plassering og utforming av eventuell takterrasse.
5. Behov for bevaring av interiør i Harmonien.
6. Tilkomstløsning for personer med bevegelseshemning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune kjente utgifter.

1. Sammendrag

KB Arkitekter AS fremmer på vegne av Hotell Klubben DA forslag til endring av gjeldende reguleringsplan for Hotell Klubben. Endringen fremmes som en ny detaljreguleringsplan. Hensikten med planen er å legge til rette for en helhetlig renovering og utvikling av hotellet innenfor eksisterende formspråk.

Innenfor planområdet ligger Hotell Klubben og gamle Klubben/Harmonien. I gjeldende plan er hele området satt av til hotellformål. Harmonien og hele grunnen er i tillegg markert som spesialområde for bevaring. Planen viser byggegrenser og tillatte høyder som gir lite rom for utvidelse av Hotel Klubben.

Planforslaget tar ikke sikte på endringer for Harmonien. Forslaget omfatter følgende endringer for Hotell Klubben:

1. Nye byggegrenser og høydebegrensninger i plankartet.
2. Nye reguleringsbestemmelser om utforming av tiltak, takterrasse, utkraging og rekkefølgekrav om grensejustering.
3. Oppdatering av kartet og bestemmelsene i samsvar med dagens krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.

I praksis skal disse endringene legge til rette for fire planlagte tiltak:

1. Fjerne dagens tilbygg mot Nedre Langgate og oppføre nytt tilbygg med mindre fotavtrykk, men større høyde, samt enkelte mindre tiltak på bakkeplan.
2. Erstatte dagens hvite, horisontale bånd på fasaden med balkonger som viderefører de samme linjene og uttrykk.
3. Utvidelse av dagens inntrukne toppetasje til ny, full etasje.
4. Etablere ny, inntrukket toppetasje som skal brukes til servering/bar.

Det kom inn syv innspill til varsel om planoppstart. Merknadene handlet i hovedsak om trafikale forhold, naturmangfold og kulturminner. Kulturminnehensynene – i første rekke hensynene til Slottsfjellet og Domkirken - har stor betydning for fastsettelse av bygningens høyde, og høyden kan også få konsekvenser for gamle trær i parkanlegget ved Domkirken. Eventuelle konsekvenser for trafikale forhold må dokumenteres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at høyden på Hotell Klubben ikke bør økes. Rådmannen har da særlig lagt vekt på byprofilen, forholdet mellom gammel og ny bebyggelse i sentrum og at siktlinjer til Slottsfjellet og Domkirken vil påvirkes negativt. For øvrig mener rådmannen at endringene balanserer hensynene til en rimelig utvikling av hotellet og andre hensyn på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn på de vilkår som fremgår av innstillingen.

Vedlegg:

20200183_G 20200810 forslag

Reguleringsbestemmelser

20200183_P 20200810

Estetisk redegjørelse med illustrasjoner

4. Innledning/bakgrunn:

KB Arkitekter AS fremmer på vegne av Hotell Klubben DA forslag til endring av reguleringsplan for Hotell Klubben, endringen fremmes som en ny detaljregulering. Hensikten med endringen er å

legge til rette for en helhetlig renovering og utvikling av hotellet innenfor eksisterende formspråk.

Planoppstart ble varslet 05.03.2020. Komplette planforslag ble mottatt 02.07.2020.

5. Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12–11 Behandling av private reguleringsplanforslag

6. Planstatus

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan omfatter gbnr. 1001/61, 1001/144, 1001/145 og noe av veiparsellen 214/5. Innenfor planområdet ligger Hotell Klubben og gamle Klubben/Harmonien. I reguleringsplanen er Klubben vist som byggeområde for hotell, og Harmonien er vist som annet spesialområde - verneverdige bygninger for hotell m.m. Hele området er i tillegg markert som spesialområde for automatisk fredede kulturminner – middelaldersk bygrunn.

Plankartet viser byggegrenser med kotehøyder for terreng/bakkeplan og for de ulike bygningsdelene. Inntrukket øverste etasje på Hotel Klubben tillates opp til kote 31.1 og et mindre takoppbygg tillates opp til kote 33.5.

Bestemmelsene regulerer formål/bruk og utforming av påbygg på eksisterende bankettsal, men de gir ikke rom for vesentlig utvidelse av hovedbygningen. Reguleringsplanen gir heller ikke rettslige rammer for de planlagte fasadeendringene.



Figur 1 - gjeldende reguleringsplankart. Innenfor felt A ligger Hotel Klubben, og innenfor felt B ligger Harmonien.

Byplan

Hele reguleringsplanområdet ligger innenfor område for sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum 2018-2030 (Byplanen). Sentrumsformål omfatter også hotellvirksomhet.

Videre ligger planområdet innenfor sone med båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3). Den automatiske fredningen etter kulturminneloven gjelder middelalderbyen Tønsberg, som både omfatter bygrunnen og borganlegget på Tunsberghus (Slottsfjellet). Alle tiltak som på en utilbørlig måte kan skjemme dette kulturminnet, krever dispensasjon fra Riksantikvaren.

Harmonien omfattes dessuten av bestemmelsesområde #26 om sårbare sentrumskvartaler. I dette området og store deler av sentrum for øvrig, er det forbud mot riving av bebyggelse oppført før 1940 og krav om tilpasning til eksisterende kulturmiljø.

Endelig ligger planområdet innenfor gjennomføringssone for omforming (H820_G1). Sonen stiller ikke relevante krav for tiltak på Klubben. Gjennomføringssonen tillater imidlertid økt volum på enkelte andre bygninger i Nedre Langgate og sentrum for øvrig. På naboeiendommen mot øst (gbnr. 1002/185 – Skibsgateplassen) tillates det, for en mindre del, inntil 7 etasjer.

Tilgrensende reguleringsplaner og pågående reguleringsprosesser i nærheten

Reguleringsplan for miljøopprustning av Nedre Langgate vedtatt 14.12.94 (planID 61216), viser kjørevei og fortau langs Nedre Langgate og deler av Tollbodgaten. Regulert fortau er i hovedsak sammenfallende med dagens situasjon. Trær avmerket i kartet – blant annet i forkant av tilbygg til hotellet– skal bevares.

Det er startet arbeid med detaljregulering av Skibsgateplassen (planID 20180174). De mest aktuelle formålene er kontor, offentlig/privat tjenesteyting, bolig og parkering. Som nevnt kan en mindre del av bygningen oppføres med inntil 7 etasjer.

I gatebruksplanen for Tønsberg sentrum vedtatt 13.09.2017 er Nedre Langgate foreslått som kollektivgate, og Tollbodgaten er definert som hovedtrasé for sykkel og bil. Planen foreslår at det etableres nytt sykkelfelt i Tollbodgaten.

7. Faktagrunnlag

7.1 Generelt om området og bygningene

Planområdet er på ca. 3.9 daa og regulerer to bygninger: Hotell Klubben og Harmonien. Det har vært drevet hotell i dette området helt fra 1880-tallet. Området ligger i randsonen av sentrum. Hotell Klubben er særlig eksponert mot sjøsiden, og bygningen er godt synlig i byprofilen sett fra Kaldnes, gangbroen og deler av Brygga. Sett fra gangbroen og Brygga er bygningen omtrent i høyde med silhuetten til Slottsfjellet.

Planområdet grenser til Storgaten, som er et sentralt gateløp fra middelalderen, med Domkirken liggende i nordvest mellom Hotel Klubben og Slottsfjellet.

Dagens hotell er oppført på 1960-tallet med en tidstypisk volumoppbygning som består av en solid sokkel, høy midtdel og inntrukket toppetasje. Formspråket følger et funksjonalistisk prinsipp om at konstruksjonen – etasjeskiller i betong båret av et innvendig stålskjelett - skal synes i fasadene ved klare, horisontale linjer. Kledning med rød tegl og hvite, kraftige bånd langs hele hovedfasaden, tilfører et dekorativt element som bryter med det minimalistiske uttrykket som gjerne kjennetegnet tidligere funksjonalistiske bygninger.

Plasseringen og volumet på Hotell Klubben er også typisk for den rasjonelle byplanleggingen som dominerte i denne perioden, der høy utnyttelse av byggetomtene skulle gi effektiv bruk av andre arealer til trafikk, grøntområder og øvrige fellesarealer, og der det ble tatt relativt lite hensyn til landskap, historiske gatestrukturer og eldre bebyggelse. Nedre Langgate ble i denne perioden etablert som byens gjennomfartsåre.

7.2 Planlagte tiltak

Det er planlagt økt høyde på tilbygg og enkelte mindre endringer på bakkeplan, etablering av balkonger på hovedfasaden og utvidelse av dagens øverste plan til en full etasje og oppføring av en ny, inntrukket toppetasje.

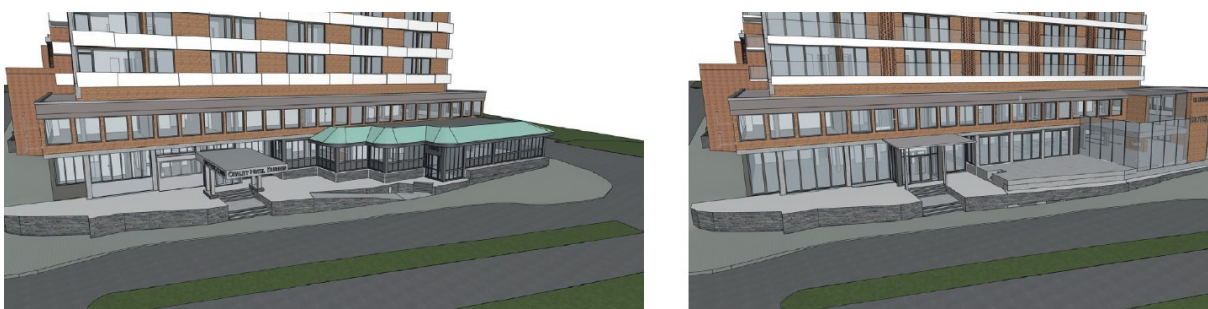
2. Endringer på bakkeplan

1. Dagens tilbygg erstattes av nytt tilbygg med redusert fotavtrykk og økt høyde.
2. Baldakin over inngangsparti reduseres og gis samme form som tak på tilbygg.
3. Mer tydelig/konsekvent avgrensning mellom terrasse og fortau.

4. Øvrige endringer for å rydde det visuelle inntrykket på bakkeplan.

Nytt tilbygg skal fremstå mer transparent og inviterende.

- Baldakin over inngangsparti reduseres og gis samme form som tak på tilbygg.
- Mer tydelig/konsekvent avgrensning mellom terrasse og fortau.
- Øvrige endringer for å rydde det visuelle inntrykket på bakkeplan.



Figur 2 – eksisterende (venstre) og ny situasjon på bakkeplan

2. Endringer på hoveddel av fasade

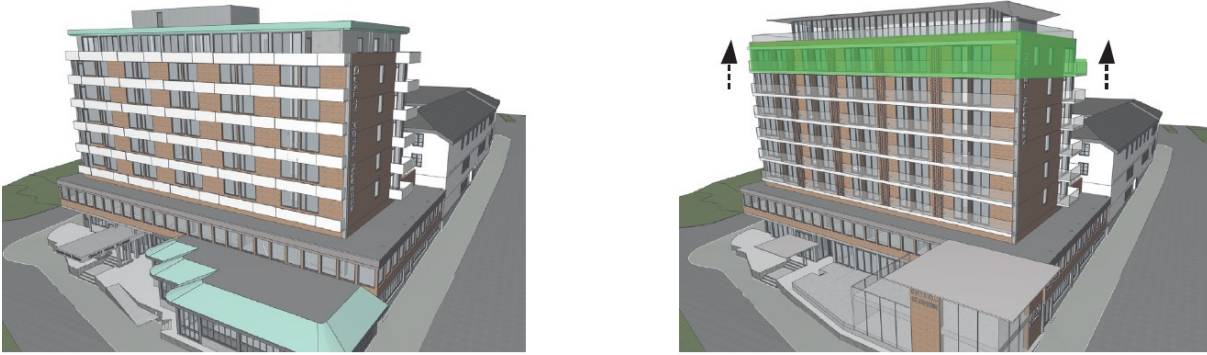
- Hvite bånd erstattes av funksjonelle balkonger med glass og dekkforkant som viderefører eksisterende, horisontale linjer.
- Balkongene skilles med perforerte teglskiver.



Figur 3 - eksisterende (venstre) og ny situasjon på fasade

3. Høyde/endringer på toppetasje

- Øverste, inntrukket etasje utvides og gis tilsvarende fasade som hoveddelen for øvrig.
- Teknisk rom på tak erstattes av ny, inntrukket etasje som skal brukes til servering.
- Det tillates takterrasse.



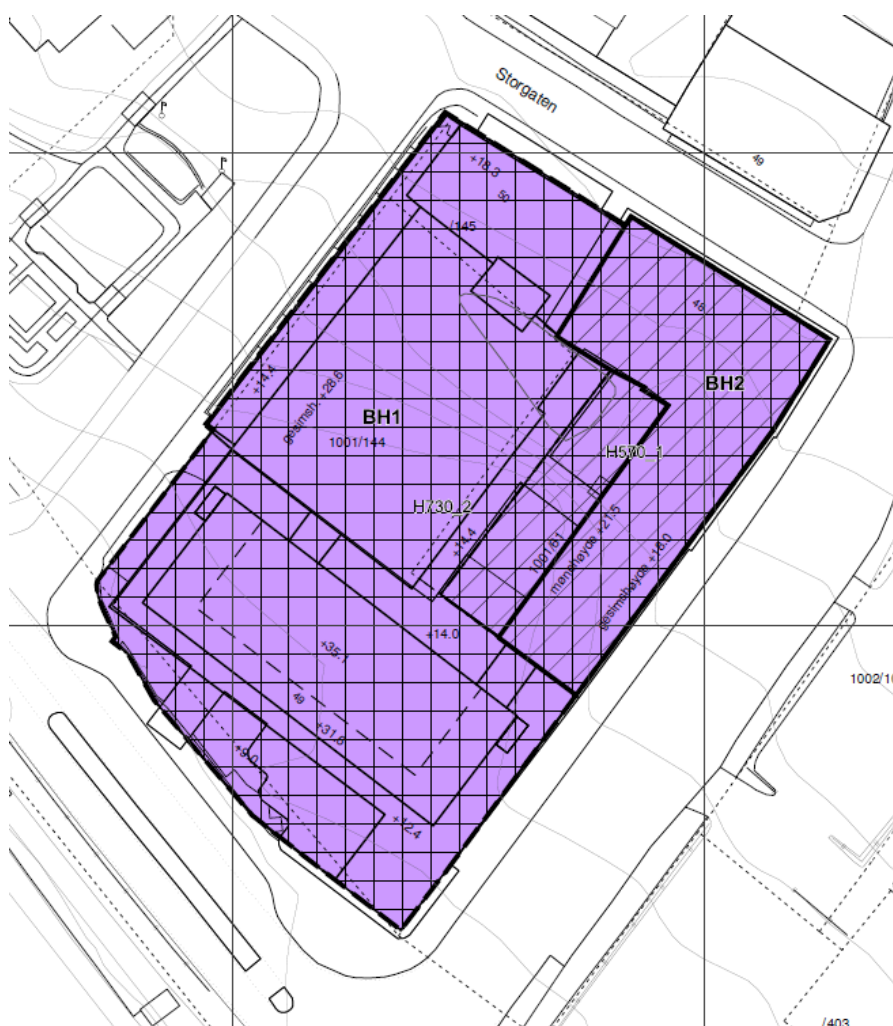
Figur 4 - eksisterende (venstre) og ny situasjon på toppetasje

7.3 Endringer i reguleringsplanen

Forslaget tar sikte på å legge til rette for ovennevnte tiltak ved endringer både i plankartet og bestemmelsene.

1. *Plankart*

- Planavgrensning mot Nedre Langgate endres i samsvar med fotavtrykk på planlagt bebyggelse og konstruksjoner på bakkeplan. Dette avviker både fra grensene for gjeldende plan, tilgrensende plan for Nedre Langgate og dagens eiendomsgrenser.
- Byggegrenser og tillatte kotehøyder justeres i samsvar med planlagte utvidelser. Grensene for øverste plan (dagens tekniske rom) utvides og maksimal høyde økes med 1.6 meter til kote 35.1.
- Planformål, fargekoder og øvrig fremstilling av planen oppdateres i samsvar med gjeldende kartforskrift.



Figur 5 - forslag til nytt plankart

2. Planbestemmelser

- Det inntas en ny bestemmelse i § 3.1 om utforming av nye byggetiltak. Takterrasse tillates.
- Det inntas en ny bestemmelse i § 3.2 som tillater utkraging over formåls grensen langs Tollbodgaten og Nedre Langgate. Forslaget innebærer i praksis at tak på tilbygg kan stikke inntil 1,5 meter utover fortauet.
- Det inntas rekkefølgekrav i § 6.2 om at avtale om grensejustering mot Nedre Langgate skal være inngått før det gis igangsetningstillatelse.
- Bestemmelsene for øvrig oppdateres i samsvar med gjeldende krav til utarbeidelse av reguleringsbestemmelser.

7.4 Eiendomsforhold

| Gbnr. | Adresse | Hjemmelshaver |
|------------|-------------------|--|
| 214/5 | Nedre Langgate | Statens vegvesen/ Vestfold og Telemark fylkeskommune |
| 1001/61 | Storgaten 48 | Harmonien Klubbelskapet |
| 1001/144 | Nedre Langgate 49 | Hotell Klubben DA |
| 1001/145/1 | Storgaten 50 | Hotell Klubben DA |
| 1001/145/2 | Storgaten 50 | Harmonien klubb- og ballselskap |

7.5 Privatrettslige forhold:

Planforslaget forutsetter en avklaring av ny eiendomsgrense mellom gbnr 1001/44 (Hotell Klubben) og 214/5 (Nedre Langgate).

7.6 Teknisk infrastruktur:

Siden bygningens fotavtrykk reduseres, vil forslaget som utgangspunkt ikke få konsekvenser for ledninger i grunn og fortau. Utvidelse av planområdet mot Nedre Langgate må imidlertid avklares i forhold til kommunale hovedledninger. Planforslaget medfører ikke noe særskilt økning i vann- og avløpsmengder.

8. Merknader til varsel om planoppstart

Det kom inn syv uttalelser til varsel om planoppstart. Av myndigheter har Vestfold og Telemark fylkeskommune/Riksantikvaren, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Vestfold uttalt seg. Myndighetene har fremhevet følgende forhold:

- Trafikale forhold, blant annet i forbindelse med mulig endret bruk av Nedre Langgate og Tollbodgaten som følge av fastlandsforbindelsen og gatebruksplanen.
- Solforhold for de gamle trærne i parken vest for hotellet (Minneparken), som er registrert som viktig naturtype og som kan være habitat for den utrydningstruede eremittbillen.
- Visuelle hensyn til automatisk fredet kulturminne i middelalderbyen Tønsberg m/ Slottsfjellet.
- Behov for bestemmelser som ivaretar vern av Harmonien som kulturminne.

Disse forholdene er utredet nedenfor under rådmannens vurderinger (punkt 10).

Styret i Sameiet Storgaten 51 påpeker at varsel om planoppstart bare er sendt til styret, men burde vært sendt til hver enkelt andelseier.

Rådmannens vurdering av Sameiets merknad:

Etter pbl. § 12-8 tredje ledd skal oppstart av planarbeid varsles i minst én avis, og grunneiere m.m. skal underrettes om at planarbeidet tas opp. Det er antatt at styret i sameiet er berettiget til å motta underretning på vegne av sameierne, og Kommunal- og regionaldepartementet har derfor lagt til grunn at det er tilstrekkelig å sende varsel til styret, jf. «Spørsmål og svar til plan- og bygningsloven» på regjeringen.no. Plankonsulenten har opplyst at varsel er sendt til styret og til de enkelte sameierne etter liste. Etter rådmannens vurdering oppfyller dette kravene til varsling, selv om enkelte sameiere kanskje ikke har fått selvstendig underretning.

Det har ikke fremkommet uttalelser fra andre interessenter som har betydning for planforslaget.

Alle merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen, og ligger vedlagt saken.

9. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/planens konsekvenser, ligger vedlagt saken.

10. Rådmannens vurderinger

1. Planavgrensning

I gjeldende plan er avgrensningen mot Nedre Langgate satt med en avtrappet linje som verken følger eiendomsgrensen eller faktiske konstruksjoner på bakkeplan. I reguleringsplanforslaget er avgrensningen endret med en rett linje mot Nedre Langgate, for å legge til rette for en mer konsekvent avgrensning mellom terrasse og fortau. Endringen innebærer at en mindre del av fortauet omreguleres fra fortau i tilgrensende plan for Nedre Langgate, til hotellformål i planen for Hotel Klubben.

Omgjøring av areal fra fortau til hotell gjør det nødvendig med en avklaring av trafikale forhold, i første rekke fremkommelighet og sikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelsehemning. Videre må utvidelsen avklares i forhold til kommunale hovedledninger. Etter rådmannens vurdering må dette gjøres før saken kan legges ut til offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at dette stilles som et vilkår, jf. rådmannens innstilling, punkt 3a).

Det reelle skillet mellom formålene bør også gjennomføres privatrettslig. Dette er ivare tatt i rekkefølgekrav om justering av eiendomsgrensene mellom hotelleiendommen og veiparsellen, og skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse.

10.2 Byggehøyder og byggegrenser

Reguleringsplanforslaget legger til rette for økt maksimalhøyde med 1,6 meter, samtidig som denne høyden skal kunne utnyttes innenfor et betydelig større areal enn dagens tekniske takoppbygg. I praksis innebærer endringen at det åpnes for en ny, inntrukket toppetasje på Hotell Klubben.

Verken Byplanen eller andre overordnede planer legger bestemte føringer for hvilken høyde bygninger på denne eiendommen kan ha. Fredningen av middelalderbyen etter kulturminneloven setter en viss ramme for vurderingen, ved at det ikke kan tillates en høyde som virker utilbørlig skjæmmende for Slottsfjellet. Videre trer Byplanens bestemmelser § 1.18.1 om Byprofil inn, hvor det bla. fremkommer at ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen. For øvrig vil vurderingen av høyde bero på et bredt, reguleringsfaglig og politisk skjønn, der en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen i første rekke må veies mot visuelle konsekvenser, kulturhistoriske hensyn og andre hensyn som berøres av bygningens høyde.

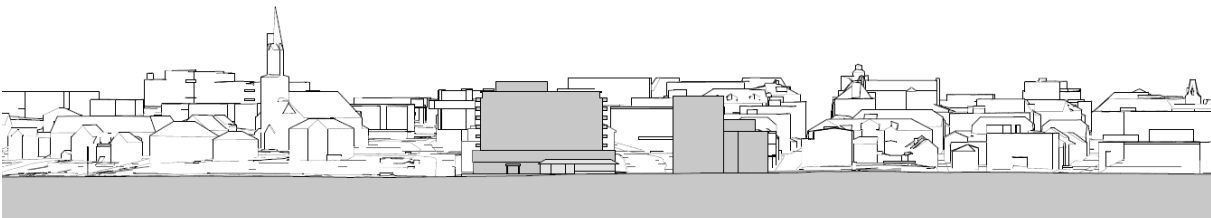
Som utgangspunkt skal utnyttelse av eiendommen vurderes etter generelle, offentlige arealdisponeringshensyn i kommunen, og private interesser er normalt bare relevante hvis de sammenfaller med disse. Etablering av nytt areal til hotell er tillatt innenfor hele sentrumsområdet, og rådmannen er ikke kjent med at det er mangel på eiendommer eller bygningsarealer som kan benyttes til dette formålet. Det bør likevel kunne legges noe vekt på behovet for utvikling og utvidelse av etablerte virksomheter innenfor den enkelte eiendom, og at Hotell Klubben og dette området generelt har en viktig historisk tilknytning til Tønsberg. Rådmannen legger imidlertid til grunn at Hotell Klubben har relativt gode muligheter til utvikling innenfor gjeldende høydebegrensning. Etablering av nytt serveringssted kan for eksempel skje ved bruksendring av den eksisterende, inntrukne toppetasjen.

Konsekvensene av økte byggehøyder i Tønsberg er omtalt blant annet i «En kulturhistorisk stedsanalyse for Tønsberg Sentrum» datert 11.10.2013 (DIVE-analyse), som ble utarbeidet i forbindelse med rullering av Byplanen:

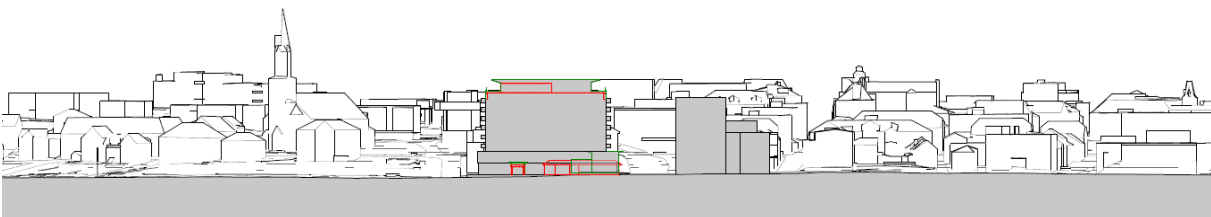
«Det er gjennomgående i de fleste av kommunedelplanens innspill at utbyggerne bruker det høyeste bygget i nabolaget som mal, og så argumenterer for å bygge enda litt høyere. Høyder kan gi dominerende virkning ovenfor den eksisterende strukturen i både nabobebyggelse og byen for øvrig. Høyder påvirker gaterommet, byens silhuett, fjernvirkning, siktlinjer og «bakgrunnsteppe». Sammenhengende lange, høye linjer mot Nedre Langgate kan bidra til å skape en visuell vegg og barriere som stenger for sikten til det som skjer i resten av byen bakenfor. Høye bygninger kan også forstyrre den visuelle kontakten mellom den øvre del av byen og bryggen [...] Nybygg bør ikke berøre landskapsprofilen til byen med Slottsfjellet og Haugar som viktige markeringer og landemerker for middelalderbyen i dagens bybilde. Virkninger på byens historiske silhuett må hensyntas. Det anses viktig at nye signalbygg må ha en viktig funksjon. Nye bygg bør ikke «konkurrere med historiske signalbygg/fredet bebyggelse.»

De sentrale vurderingstemaene er med andre ord generelle størrelsesforhold i bybildet og landskapsprofilen, skala på gammel og ny bebyggelse og mer konkrete konsekvenser for Slottsfjellet, Domkirken og andre historiske landemerker.

Hotell Klubben er allerede svært synlig i bybildet, med en høyde som ligger opp mot bysilhuetten og med den klart største veggflaten av bygningene som vender mot sjøsiden. Eventuell bygning på Skibsgateplassen med deler av bebyggelsen i opp mot 7 etasjer vil få omtrent samme høyde, men med en vesentlig mindre flate vil den ikke få samme visuelle virkning. Hotell Klubben skiller seg derfor ut med en eksponert plassering og et stort volum som tiltrekker seg mye oppmerksomhet i bybildet. Selv om dette var typisk for arkitekturen og byplanleggingen på oppføringstidspunktet, og dermed har en viss historisk verdi, mener rådmannen at det er uheldig hvis denne dominansen i bybildet forsterkes.



Figur 6 - landskapsnitt sett fra sør – eksisterende situasjon. Tillatt volum på Skibsgateplassen er illustrert.



Figur 7 - landskapsnitt sett fra sør - ny situasjon. Med tillatt volum på Skibsgateplassen.

Økt høyde vil også forsterke kontrasten mellom førkrigstidens bebyggelse med lave høyder og tradisjonell utforming - i første rekke i Nordbyen, på Brygga og deler av sentrum - og spredte bygg oppført senere med større volum og moderne formspråk. Siden Hotell Klubben gjerne vil bli brukt

som høydereferanse for andre tiltak, kan økt høyde på lengre sikt føre til en ytterligere forskyvning av denne balansen. Hotell Klubben ble i DIVE analysen brukt som et ytterpunkt for høyde som var med å definere tålegrensen innenfor de åpne kvartalene langs Nedre Langgate. Å øke høyden og i tillegg utvide volumet vil kunne skape presedens og bidra til økt press på høydene i de kommende reguleringsprosjektene i området. Dette vil i ytterste konsekvens svekke Byplanens intensjon om tilpasning av nye tiltak til førkrigsbebyggelsen.

Endelig mener rådmannen at økt høyde vil ha mer konkrete negative konsekvenser for opplevelsen av Slottsfjellet og Domkirken. Sett fra deler av Kaldnes, fra gangbroen og deler av Brygga, ligger Hotell Klubben i siktlinjen mot Slottsfjellet og Domkirken. Dagens bygning tangerer Slottsfjellsilhuetten, slik at hele Slottsfjelltårnet og deler av kirketårnet synes. Med foreslått høyde vil deler av Slottsfjelltårnet og ytterligere deler av kirketårnet dekkes til. Siden toppetasjen er tenkt som et serveringssted (skybar), må man anta at den vil ha store, lysende glassfasader kvelds- og nattetid som vil ligge som et bånd foran Slottsfjellet og Domkirken. Selv om foreslått høyde ikke dekker en stor sektor i siktlinjene, berører den svært sentrale elementer på en måte som kan svekke opplevelsen av disse kulturminnene.



Figur 8 - eksisterende situasjon sett fra gangbroen. Med tillatt volum på Skibsgateplassen.



Figur 9 - ny situasjon sett fra gangbroen. Med tillatt volum på Skibsgateplassen.



Figur 10 - eksisterende situasjon sett fra gangbroen ved Brygga. Med tillatt volum på Skibsgateplassen.



Figur 11 - ny situasjon sett fra gangbroen ved Brygge. Med tillatt volum på Skibsgateplassen.

Etter en samlet vurdering av dette mener rådmannen at det ikke foreligger en overvekt av planfaglige grunner for å tillate økt høyde på Hotell Klubben. Rådmannen anbefaler derfor at denne delen av planforslaget tas ut før forslaget legges ut til offentlig ettersyn. Følgende bestemmelse i § 3.1 er da ikke lenger aktuell og bør strykes:

«Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske rom på tak, med unntak av heisbygg, tillates ikke.

Takterrasse kan tillates, men skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.»

Dette er ivare tatt i punkt 1 og 2 i rådmannens innstilling.

Rådmannen mener derimot at foreslåtte byggegrenser og tillatte høyder som regulerer tilbygget på bakkeplan, er akseptabelt. Forslaget innebærer at tilbygget kan oppføres inntil samme høyde som gesimsen på eksisterende sokkeletasje. Reguleringsbestemmelsene § 3.2 tillater dessuten at taket krager inntil 1.5 meter ut over fortauet langs Tollbodgaten og Nedre Langgate.

Reduksjon av fotavtrykket og ny utforming (se nedenfor) vil etter rådmannens vurdering gjøre at planlagt tilbygg blir bedre tilpasset hoveddelen enn dagens tilbygg, selv om det blir noe høyere. Rådmannen er derfor positiv til forslaget om endrede byggegrenser og høyder på tilbygg.

10.3 Utforming av nye byggetiltak

Planforslaget inneholder ny bestemmelse i § 3.1 som tillater tilbygg, påbygg og fasadeendringer som i form, materialvalg og farge harmonerer med eksisterende hotellbebyggelse fra 1960-årene. Etter bestemmelsen skal det søkes et moderne formspråk, men med bruk av materialer som en finner på Klubben i dag, som kobber, tegl, glass og hvite elementer. Bestemmelsen åpner med dette for relativt omfattende endringer, så lenge de viderefører eksisterende formspråk og

materialbruk.

Som nevnt kjennetegnes Hotell Klubben av et formspråk som blander funksjonalistiske prinsipper og mer dekorative elementer som var typisk for oppføringstidspunktet. Bygningen er ikke fredet etter kulturminneloven eller underlagt særskilt vern i overordnet plan, og rådmannen er ikke kjent med at bygningen er registrert med spesielle kulturminneverdier. Dette er heller ikke fremhevet av kulturminnemyndighetene i merknadene til planoppstart. Rådmannen legger derfor til grunn at bygningen har en viss historisk verdi, men at den ikke har en særskilt arkitektonisk kvalitet som gir den spesiell verneverdi.

De planlagte endringene på hovedfasaden innebærer at eksisterende horisontale bånd, som ikke har noen sentral funksjon i bygningen, erstattes av funksjonelle balkonger skilt av perforerte teglvegger. Balkongene skal utføres i glass og med en dekkforkant som gir noe smalere, men lignende bånd som fasaden har i dag. Samlet gir dette et noe lettere og åpent uttrykk, samtidig som hovedgrepene i opprinnelig formspråk videreføres.



Figur 12 - eksisterende situasjon sett fra Kaldnes.



Figur 13 - ny situasjon sett fra Kaldnes.

Kravene til utforming vil også gjelde for endringer på tilbygget, baldakin over inngangen, takterrasse og eventuelle andre nye byggetiltak. Tilbygget er planlagt utført med mye glass, en smal, vertikal vegg av tegl og et avtrappet tak i betong som gjentas i inngangspartiet. Etter rådmannens vurdering er disse bygningsdelene gitt et lett, transparent og moderne preg som er tilpasset og underordnet hovedbygningen.



Figur 14 - planlagt tilbygg og inngangsparti sett fra Nedre Langgate.



Figur 15 - planlagt tilbygg sett fra Tollbodgaten.

Bestemmelsene stiller ikke bestemte krav til plassering og utforming av eventuell takterrasse. Dersom UPB velger å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med økte byggehøyder, mener rådmannen dette må avklares først. I forslag til alternativ løsning (se punkt 13 nedenfor) anbefaler rådmannen at det fastsettes krav til plassering og utforming av takterrasse før saken legges ut til offentlig ettersyn.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at § 3.1 i reguleringsbestemmelsene balanserer hensynene til en rimelig utvikling av hotellet og bygningens historiske verdi på en tilfredsstillende måte.

10.4 Trafikale forhold

Som nevnt anbefaler rådmannen at eventuell endring av regulert bredde på fortauet avklares før saken legges ut til offentlig ettersyn (se ovenfor under punkt 10.1)

Så langt rådmannen kan se nå vil forslaget om en mindre utkraging over formåls grensen ikke ha konsekvenser for trafikale forhold. Endelig avklaring av dette bør imidlertid foreligge før saken legges ut til offentlig ettersyn, jf. punkt 3b i rådmannens innstilling).

For øvrig kan rådmannen ikke se at det er foreslått endringer som vil ha konsekvenser for trafikale forhold.

10.5 Kommunaltekniske anlegg

Utvidelse av planområdet mot Nedre Langgate må som nevnt avklares i forhold til kommunale hovedledninger. Rådmannen kan ikke se at forslaget berører andre kommunaltekniske forhold.

10.5 ROS-tema

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse datert 02.07.2020. Planforslaget legger i liten grad til rette for nye tiltak som utløser spesiell risiko.

Planområdet er registrert med fyllmasser, og grunnundersøkelser i nærheten gjør det sannsynlig at det er marine avsetninger i grunnen. Området er imidlertid ikke registrert som et aksjonsområde for løsmasseskred, og det er liten grunn til å tro at planlagte tiltak vil ha betydning for områdestabiliteten. Rådmannen mener det derfor ikke er nødvendig å undersøke dette nærmere i forbindelse med reguleringsaken. Alle tiltak som kan forringe områdestabiliteten skal imidlertid vurderes av geoteknisk fagkyndig før gjennomføring, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.4.

Laveste aktuelle byggetiltak ligger omtrent på kote 5 og dermed over minste tillatte høyde for sikkerhet mot flom, jf. 1.19.2 i byplanbestemmelsene.

10.6 Kulturminner/Kulturmiljø

I tillegg til kulturminnehensynene som berøres av høyden på Hotell Klubben, må planforslaget i tilstrekkelig grad sikre bevaringen av Harmonien og kulturminner i grunnen.

I planforslaget er hele området satt av til hensynssone med båndlegging etter kulturminneloven (fredning av bygrunnen) og Harmonien er i tillegg vist som hensynssone for bevaring av kulturmiljø (nyere tids kulturminne). I samsvar med Riksantikvarens anbefaling er det presisert i plankartet at båndleggingen gjelder «Middelalderbyen Tønsberg, automatisk fredet middelaldersk bygrunn».

Fylkeskommunen ønsker i tillegg dialog om eventuell bevaring av interiøret i Harmonien. Etter pbl. § 12-7 nr. 6 kan faste deler av interiøret, for eksempel dører, trappeløp og lignende bevares. Dette krever en nærmere avklaring av de rettslige rammene for bevaring av interiør, og en faktisk kartlegging av interiørelementene som bør bevares. Rådmannen anbefaler derfor at behov for bevaring av interiør i Harmonien kartlegges og dokumenteres før saken legges ut til offentlig ettersyn, jf. punkt 3c i rådmannens innstilling.

10.7 Folkehelse

Hotellet har i dag rampe for bevegelseshemmede ved siden av hovedinngangen. Det er ikke foreslått endringer i reguleringsplanen som i seg selv er til hinder for videreføring av denne løsningen, men illustrasjonene av ny situasjon på bakkeplan viser ikke rampe.

Det er stilt minstekrav til universell utforming i byggt teknisk forskrift, men etter rådmannens vurdering bør tilkomst for bevegelseshemmede til hotellet avklares så langt som mulig i reguleringsplanen, for å sikre en god avveining av fremkommelighet og visuelle kvaliteter. Rådmannen anbefaler derfor at tilkomst for bevegelseshemmede dokumenteres før saken legges ut til offentlig ettersyn, jf. punkt 3d i rådmannens innstilling.

10.8 Barn og unge

Bredde på fortau og forholdene for myke trafikanter er vurdert ovenfor. Rådmannen kan ikke se at planforslaget utløser andre relevante hensyn som berører barn og unge.

10.9 Miljø og klima

Fylkesmannen har vist til verdifulle gamle trær i parken ved Domkirken, som gjør at parken er kartlagt som viktig (B) i Naturbasen. Fylkesmannen nevner også mulig forekomst av den utrydningstruede eremittbillen, som lever i gamle trær og som i nyere tid har vært registrert i parklandskapet på Tønsberg gamle kirkegård. Hvis tilrettelegging for økt høyde på bygningen tas ut av planforslaget i samsvar med rådmannens innstilling, vil disse hensynene ikke bli berørt. Hvis planforslaget legges ut til offentlig ettersyn uten endringer, må konsekvensene for naturmangfoldet avklares først. Dette er ivaretatt i forslaget til alternativ løsning (se punkt 13 nedenfor).

10.10 Konsekvenser for næringsutvikling

Det er opplyst at de planlagte endringene har stor betydning for drift og utvikling av Klubben i et krevende hotellmarked. Tilrettelegging for nødvendige endringer er derfor positivt for næringsutviklingen i kommunen.

11. Konklusjon

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at høyden på Hotell Klubben ikke bør økes. Rådmannen har da særlig lagt vekt på generelle størrelsesforhold i bybildet, forholdet mellom gammel og ny bebyggelse i sentrum og siktlinjer til Slottsfjellet og Domkirken. For øvrig mener rådmannen at planforslaget balanserer hensynene til en rimelig utvikling av hotellet og andre hensyn på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de vilkårene som fremgår av rådmannens innstilling.

12. Økonomiske konsekvenser

Planforslaget gir ingen kjente utgifter eller andre direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

13. Alternative løsninger

Forslag til endring av reguleringsplan for Hotell Klubben datert 02.07.2020, planID 3803 61223, legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Følgende forhold må være dokumentert/avklart før forslaget legges ut til offentlig ettersyn:
 5. At økt høyde på bygningen ikke får konsekvenser for naturverdier i parken ved Domkirken.
 6. At ny planavgrensning mot Nedre Langgate ikke kommer i konflikt med fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og personer med bevegelseshemning, eller kommunal infrastruktur.
 7. At utkraging over formålsgrensen ikke kommer i konflikt med trafikale forhold i Tollbodgaten eller Nedre Langgate.
 8. Krav til plassering og utforming av eventuell takterrasse.
 9. Behov for bevaring av interiør i Harmonien.
 10. Tilkostløsning for personer med bevegelseshemning.

Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget, slik det foreligger, vil ikke påføre Tønsberg kommune kjente utgifter.

14. Videre behandling

Ved positiv behandling i UPB legges planforslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker før det fremmes for UPB til 2.gangsbehandling med påfølgende vedtak i kommunestyret.

15. Behandlingsgebyr

Gebyret fastsettes etter gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av plansaker, datert den 01.01.2020.

I henhold til gebyrregulativet refunderes gebyr for oppstartsmøte dersom komplett planforslag er innkommet innen ett år fra oppstartsmøtet ble holdt.

Gebyret er summen av følgende punkter:

- A. Gebyr etter planområdets størrelse 2000-5000m² (ca. 3 470 m²): Kr 120 775,-(varenr. 1808)
- B. Gebyr etter bebyggelsens bruksareal 5000-10000 (ca.9 500 m²): Kr 144 930,- (varenr. 1818)
- C. Tillegg for regulering i byområdet: 25 % av A+B: Kr 66 426,-
- D. Fratrukk for tidligere fakturert oppstartsmøte: - Kr 46 890,-

Totalt gebyr: **Kr 285 241,-**.

Faktura sendes til: KB Arkitekter AS.

Tønsberg, 12.08.2020

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder