



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HOTEL KLUBBEN

PLAN ID 3803 20200183

§ 1

PLANENS HENSIKT

Hovedintensjonen med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for en helhetlig utvikling av Hotell Klubben innenfor eksisterende formspråk og videreføring av reguleringen av den gamle bebyggelsen.

§ 2

REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 første ledd nr. 1)

Hotell og overnatting (BH1-BH2)

§ 2.2 Hensynsoner (pbl. §12-6):

- a) Hensynssone H570, Særskilt angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø
- b) Hensynssone H730, Båndleggingssone- Båndlegging etter lov om kulturminner: Middelalderbyen Tønsberg, automatisk fredet middelalderisk bygrunn

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming for område BH1 (pbl. § 12-7 nr. 1)

Nye tiltak (tilbygg, påbygg og fasadeendring) skal i form, materialvalg og farge harmonere med eksisterende hotellbebyggelse fra 1960-årene.

Det skal søkes et moderne formspråk, men med bruk av materialer som en finner på Klubben i dag, som kobber, tegl, glass og hvite elementer i fasaden.

Heiser og ramper skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. 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.

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7 nr. 1)

Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg kan oppføres som vist i plankartet med angitt kotehøyde. Det tillates utkraging over formålsgrensen i en høyde på minimum 3 meter. Utkraging tillates kun mot krysset Nedre Langgate og Tollbodgaten. Det tillates utkraging i en bredde på 1,5 meter og en lengde på 11 meter langs begge gateløp.

§ 3.3 Plassering (pbl. § 12-7 nr. 1)
Byggegrense er lik formålsgrensen

§ 3.4 Geoteknikk/områdestabilitet (pbl § 12-7 nr. 12)
Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.

Ansvarlig prosjekterende i prosjektet skal foreta en faglig vurdering av geotekniske forhold og områdestabilitet.

§ 3.5 Kulturminner (pbl. § 12-7 nr. 6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3.6 Parkering (pbl § 12-7 nr. 7)
All parkering skal lokaliseres i parkeringskjeller.

§ 3.7 Renovasjon (pbl § 12-7 nr. 2)
Renovasjon skal løses innenfor planområdet.

§ 3.8 Utomhusplan (pbl. § 12-7 nr. 12)
Utomhusplaner skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise:

- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Adkomst og innganger.
- Utforming av uteservering, ramper og lignende.
- Materialbruk på uteområdet.
- Terreng høyder (eksisterende og nye).
- Overvannshåndtering.
- Belysning.

§ 3.9 Anleggsplan (pbl. § 12-7 nr. 12)
Det skal utarbeides og godkjennes en anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosessen som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafiksikkerhet, parkering, forurensing, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Hotell/overnatting.
Innenfor BH1-BH2 tillates det hotell, overnatting, servering og konsert/teater.

§ 5 **HENSYNSSONER** (pbl. 12-6)

§ 5.1 Båndleggingszone "Middelalderbyen Tønsberg", H 730 (pbl. § 12-7 nr. 6)

Hele planområdet er regulert til hensynssone etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 4 første ledd bokstav a): Middelalderbyen Tønsberg.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlig uten tillatelse etter kulturminneloven.

For planområdet gjelder at alle inngrep i grunnen er søknadspliktige etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

§ 5.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø H 570 (pbl. § 12-7 nr. 6)

Bygningen skal bevares og tillates ikke revet. Den verneverdige bebyggelsen skal bevares i sin nåværende stil, både med hensyn til form og detaljer. Eksisterende, originale bygningselementer skal så langt det er mulig bevares. Fargevalg på bygningene skal ha historisk tilhørighet. Ved utbedringer skal detaljer og materialbruk i fasader opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige uttrykket der dette kan dokumenteres.

§ 6 **REKKEFØLGEBESTEMMELSER** (pbl. §12-7, 10)

§ 6.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.8
- Siktlinjer til Slottsfjellet og domkirken skal dokumenteres.
- Redegjørelse for materialvalg og fasader
- Eventuell avtale med Riksantikvaren om arkeologisk granskning jf. §§ 3.8 og 5.1

§ 6.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumenter være vedlagt:

- Avtale med Fylkeskommunen om justeringer av eiendomsgrense mot Nedre Langgate
- Anleggsplan, jf. § 3.9