

Saksbehandler:
Øyvind Sonerud, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av Torvkvartalet - behandling av nytt planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	25.08.2023	PS	150/23

Kommunedirektørens innstilling

Arbeid med detaljregulering av Torvkvartalet, fremmet i planinitiativ 18.11.2022, stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Viktige føringer:

1. Tilbygget til Brannvakta, som er vernet etter byplanen, skal bevares, men kan renoveres til en akseptabel standard. Alle nødvendige tiltak på fasade og tak skal utføres i samsvar med opprinnelig arkitektur, herunder materialer, farger og detaljering.
2. Nybygg skal ha en arkitektur som harmonerer med historiske bygg i kvartalet.

25.08.2023 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Fellesforslag med endring av punkt 2 og nytt punkt 3, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet
Punkt 2 under «Viktige føringer» endres til:

2. Nybygg i Tjømegaten skal ha en arkitektur som gjenspeiler tradisjonell bebyggelse i samme gate, med tanke på høyder, takform, materialvalg og detaljering, herunder utforming av dører og vinduer.

Nytt punkt 3 legges til under «Viktige føringer»:

3. I bygningene kjent som den opprinnelige brannvakta (bygningsnummer 162124064) og rådhuset/bankbygget (bygningsnummer 162124021), skal nederste etasje i den delen som ligger vendt mot Torvet, være forbeholdt bevertning.

Nytt punkt 4 og 5, foreslått av Nicola Liv Berg, Høyre

4. Ved rehabilitering av Hvistendahlgården skal rehabiliteringen underordne seg eksisterende historisk bebyggelse gjennom arkitektur, materialbruk, form og skala.
5. Glasstaket over deler av gårdsrommet skal ikke kunne sees fra utsiden av kvartalet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling med innledning og punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling til punkt 2 ble satt opp mot fellesforslag til punkt 2 fremmet av Aamodt (AP). Fellesforslaget til punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslag til nytt punkt 3 fremmet av Aamodt (AP) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag til nytt punkt 4 og 5 fremmet av Berg (H) ble enstemmig vedtatt.

UPB- 150/23 Vedtak:**Kommunedirektørens innstilling**

Arbeid med detaljregulering av Torvkvartalet, fremmet i planinitiativ 18.11.2022, stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Viktige føringer:

1. Tilbygget til Brannvakta, som er vernet etter byplanen, skal bevares, men kan renoveres til en akseptabel standard. Alle nødvendige tiltak på fasade og tak skal utføres i samsvar med opprinnelig arkitektur, herunder materialer, farger og detaljering.

Punkt 2 under «Viktige føringer» endres til:

2. Nybygg i Tjømegaten skal ha en arkitektur som gjenspeiler tradisjonell bebyggelse i samme gate, med tanke på høyder, takform, materialvalg og detaljering, herunder utforming av dører og vinduer.

Nytt punkt 3 legges til under «Viktige føringer»:

3. I bygningene kjent som den opprinnelige brannvakta (bygningsnummer 162124064) og rådhuset/bankbygget (bygningsnummer 162124021), skal nederste etasje i den delen som ligger vendt mot Torvet, være forbeholdt bevertning.

4. Ved rehabilitering av Hvistendahlgården skal rehabiliteringen underordne seg eksisterende historisk bebyggelse gjennom arkitektur, materialbruk, form og skala.

5. Glasstaket over deler av gårdsrommet skal ikke kunne sees fra utsiden av kvartalet.

Sammendrag:

Spir arkitekter as, har på vegne av Hathon as sendt inn planinitiativ for detaljregulering av kvartalet som er avgrenset av Torvet, Øvre Langgate, Tjømegaten og Storgaten, i planinitiativet omtalt som «Torvkvartalet». Planinitiativet er utarbeidet i samarbeid med BRA arkitekter as, som har utarbeidet forslag til utforming av bebyggelsen.

Formålet med planarbeidet er å «legge til rette for kontor og næringsvirksomhet, med hovedvekt på publikumsrettede virksomheter i de nederste etasjene».

Planinitiativet følger opp et tidligere planinitiativ for samme kvartal, som ble behandlet og stanset av UPB i møte 20.1.2023 (sak 004/23).

Planinitiativet legger opp til å slutføre kvartalet, som er åpent med parkeringsplass mot Tjømegaten. Det gamle bankbygget og den eldste delen av Brannvakta, oppført 1885-1887, skal bevares i sin helhet. De viktigste endringene fra tidligere planinitiativ er at tilbygget til brannvakta på hjørnet av Øvre Langgate og Tjømegaten (1909), samt Hvistendahlgården langs Storgaten (1970-tallet) ikke skal rives, men rehabiliteres med nye fasader. Bygninger inne i kvartalet som er av nyere dato (etter 1940) skal rives. Glasstaket over deler av innergården er videreført, men er senket slik at det ser ut til å holde seg under gesimshøydene i kvartalet.

Det vil bli lagt opp til en passasje gjennom kvartalet, fra Torvet til Tjømegaten. Passasjen vil gå gjennom et åpent rom uten glasstak. Passasjen vil også benyttes til varelevering.

Kommunedirektøren anser planinitiativet som betydelig forbedret, og at det i stor grad har imøtekommet innvendinger og anbefalinger fra forrige behandling av saken.

Det er positivt at Hvistendahlgården får ny fasade og at den ikke går opp i høyde. Rehabilitering vil være positivt både for klima og for bymiljøet. Kommunedirektøren anbefaler at rehabiliteringen underordner seg eksisterende historisk bebyggelse gjennom arkitektur, materialbruk, form og skala.

Et kritisk punkt i planinitiativet er intensjonen om å rive fasaden på tilbygget til brannvakta. Dette er i strid med byplanens bestemmelser, og kommunedirektøren anbefaler å finne en løsning hvor fasaden blir bevart. Samtidig er det viktig å legge til rette for tiltak som kan gjøre historiske bygg brukbare, slik at de ikke forfaller. Byplanen åpner for utbedring og reparasjon, forutsatt at «bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand».

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at planinitiativet totalt sett har kvaliteter som kan være positive for byen. Det legger opp til en helhetlig utforming og bruk av kvartalet, som er langt å foretrekke fremfor enkeltvis tiltak på hver eiendom. Det vil legge til rette for attraktive arbeidsplasser og reparere deler av kvartalet som i dag er skjemmende. Plangrepet, forutsatt gode løsninger der det er nødvendig med fasadetiltak, bør kunne ivareta hensynet til historiske bygg, gatemiljø og byprofil.

Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at planarbeidet stoppes.

Vedlegg:

Planinitiativ

Illustrasjonshefte

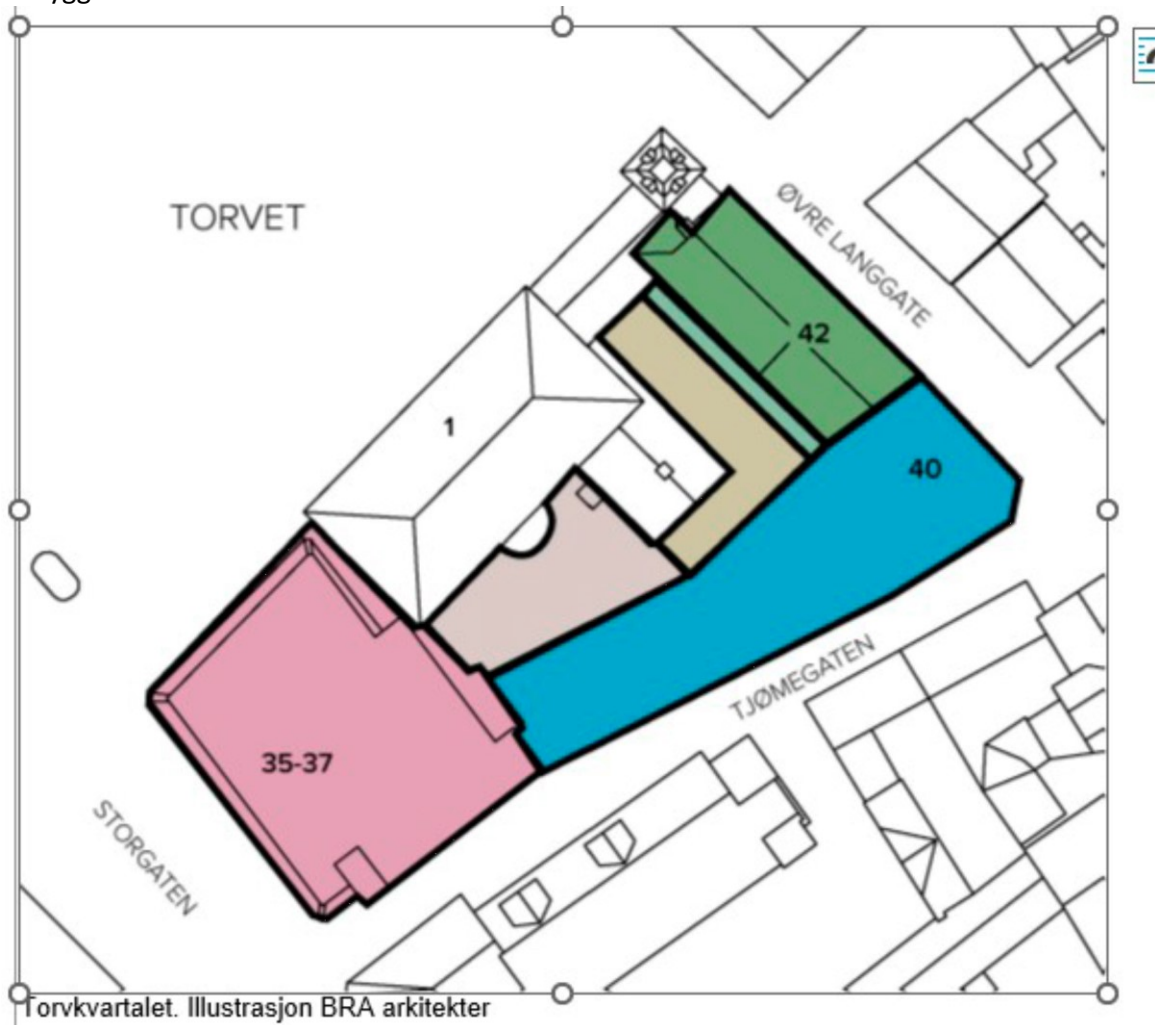
Dokumenter i saksmappen:

30.06.2023 Torvkvartalet - Nytt planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte

Bakgrunn for saken:

Spir arkitekter as, har på vegne av Hathon as sendt inn planinitiativ for detaljregulering av kvartalet som er avgrenset av Torvet, Øvre Langgate, Tjømegaten og Storgaten, i planinitiativet omtalt som «Torvkvartalet».

Planinitiativet er utarbeidet i samarbeid med BRA arkitekter as, som har utarbeidet forslag til utforming av bebyggelsen. Formålet med planarbeidet er å «tilrettelegge for utvikling av næringsbebyggelse i Torvkvartalet, både gjennom bevaring av eksisterende bygg, rehabilitering og fasadeendring av eksisterende bebyggelse, rivning av deler av bebyggelsen og tilføyning av ny bebyggelse».



Rettslig grunnlag:

Kommunedelplanen for sentrum 2018-2030 (byplan)

Plan- og bygningsloven (pbl). med tilhørende forskrifter

§ 12-8, oppstart av reguleringsarbeid (2. ledd):

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like

etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forholdet til byplanen og gjeldende reguleringsplaner:

Kommunedelplanen for sentrum 2018-2030 (byplanen)

Planområdet er avsatt til sentrumsformål og trafikkareal. Det inngår i bestemmelsesområde #26 for bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, og er båndlagt etter lov om kulturminner (H730).

Reguleringsplaner

Storgaten, Torvet og Øvre Langgate er regulert til gangvei og gågate i reguleringsplan for Møllebakken, planID 0704 00145, vedtatt 1980 og sist revidert i 2017.

Tjømegaten og selve kvartalet er uregulert.

Beskrivelse av planinitiativet:

Planinitiativet og tilhørende illustrasjonshefte er vedlagt i sin helhet. Illustrasjonene er ment å vise et hovedgrep og en mulig utnyttelse av kvartalet. Utforming av tiltaket vil bli nærmere bearbeidet i planprosessen.

Intensjonen med planinitiativet (utdrag fra teksten i kursiv):

Prosjektet har som hovedidé å gjøre kvartalet levende over lang tid. Det planlegges en fleksibel og tilpasningsdyktig hovedstruktur. Det etableres gangpassasjer gjennom torget med inngang fra flere steder. Inne i kvartalet legges et gårdsrom som delvis er glassoverdekket. Tilgjengelighet og brukbarhet tilsier etablering av store gjennomgående horisontale gulvflater, hvor nivået i 1. etasje mot Øvre Langgate blir hovedplanet for det overdekkede gårdsrommet. Kvartalet lukkes bygningsmessig ved at det åpne arealet mot Tjømegaten gjenbygges. Hele arealet foreslås benyttet til næringsformål, med hovedvekt på publikumsrettede virksomheter i de nedre etasjene. Ideen bak utviklingen av Torvkvartalet er forankret i målene i kommuneplanen.

- *Utvikling av eksisterende bebyggelse og tilføring av ny bygningsmasse til Torvkvartalet, til attraktive og gode arbeidslokaler og publikumsrettede funksjoner.*
- *Bærekraftig fornying og tilføring av ny bygningsmasse i Torvkvartalet, bidrar til aktivisering, vitalitet og et pulserende i bysentrum.*
- *Åpning av Torvkvartalet med gangpassasjer gjennom kvartalet er med på å aktivisere torget som et dynamisk bygulv.*
- *Aksentuering av de bevaringsverdige arkitektoniske kvalitetene i kvartalet styrkes gjennom ny nøye stedstilpasset bebyggelse av høy arkitektonisk kvalitet, hvor proporsjoner, materialitet og uttrykk samstemmes med helheten. Sammen vil eksisterende og ny bebyggelse gi et bymiljø med god variasjon i en ordnet helhet.*
- *Torget og Torvkvartalets identitet vil opprettholdes og styrkes.*
- *Kvartalets ytre begrensning opprettholdes, og forslag til utvikling av Torvkvartalet rokker ikke ved noen av de omkringliggende offentlige områdene*

Hovedgrep

Planinitiativet legger opp til å bevare den opprinnelige brannvakta og rådhuset, som er oppført i perioden 1885-1887. Tilbygget til brannvakta, som er fra 1909, skal totalrehabiliteres med ny fasade. Det samme gjelder Storgaten 35-37, kjent som Hvistendahlgården, oppført på 1970-tallet. I tillegg skal enkelte tilbygg internt i kvartalet rives. Tilbyggene er oppført i nyere tid (etter 1940). Den åpne delen

mot Tjømegaten, som i dag er parkeringsplass, blir gjenbygget. Internt vil det være store, gjennomgående gulvflater, hvor hovedplanet vil være i nivå med 1. etasje i Øvre Langgate. Det er ønske om å etablere en ny passasje gjennom kvartalet fra Torvet til Tjømegaten. Det er lagt opp til at deler av gårdsrommet glasses inn. I illustrasjonene er den innglassede delen vist fra og med teglbygningen i bakgården, tidligere fengselsceller, og langs baksiden av Brannvakta. Glasstaket vil tilsynelatende, ut ifra illustrasjonene, ikke overstige gesimshøydene i kvartalet. Resten av gårdsrommet er vist som åpent.

Miljø og klima

Det er lagt opp til gjenbruk av samtlige eksisterende bygg, med nye eller oppgraderte fasader langs Storgaten og på hjørnet Øvre Langgate/ Tjømegaten. Parkeringsplasser langs Tjømegaten vil bli avviklet. Ytterligere miljø- og klimatiltak vil bli utredet i planarbeidet.

Infrastruktur

Parkering og infrastruktur er ikke nevnt. Kommunedirektøren legger til grunn at det ikke legges opp til parkering. Kommunal infrastruktur er foreløpig ikke kartlagt.

Overvann

Jf. § 1.5.2 i Byplanen skal 3-trinnsmodellen i kommunens veileder for overvannshåndtering legges til grunn for planarbeidet. Jf. § 1.5.3 er ivaretagelse av grunnvannsnivået viktig med tanke på kulturminner. Det er derfor ikke ønskelig å infiltrere i grunnen. Designplan for overvannshåndtering og merverdi i Tønsberg sentrum legger føringer for hvordan overvann skal behandles i byrommet.

Universell utforming

Bevaringshensyn og bystrukturen generelt kan komme i konflikt med krav til universell utforming. Veileder for universell utforming i Tønsberg by vil bli benyttet i planarbeidet.

Kulturminner

Planområdet omfatter deler av ruinene etter Mariakirken og tilhørende gravplass. Det er en forutsetning at disse kulturminnene ikke berøres.

Hele arealet er båndlagt etter lov om kulturminner og er omfattet av bestemmelsesområde #26, -bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Vurderinger:

Planområdet ligger i en del av byen med stor bevaringsverdi. Ikke bare som kulturminne, men som en viktig del av Tønsbergs identitet. Torvet i Tønsberg er et av de aller viktigste og mest velfungerende byrommene i byen. Også den aktuelle delen av Storgaten og Øvre Langgate er godt fungerende handlegater med mye liv. Deler av kvartalet er unikt i Tønsberg ved å ha murbygninger av høy arkitektonisk kvalitet, som fremstår relativt uendret fra byggeperioden ca. 1885-1909. Det er svært viktig at en reguleringsplan i dette området først og fremst tar utgangspunkt i å bevare og forsterke kvalitetene som er der i dag.

Tjømegaten og det indre gårdsrommet er derimot lite attraktivt, og kommunedirektøren ser det som positivt at denne siden av kvartalet blir reparert. Bygget i Storgaten 35/37, Hvistendahlgården er lite tilpasset omgivelsene, og har grå og vindusløse fasader mot Tjømegaten og gårdsrommet. Det kan gi et løft til området at dette bygget blir rehabilitert med nye fasader. Planarbeidet bør ta sikte på å gi det fasader som er tilpasset de historiske omgivelsene og som åpner seg mot Tjømegaten.

I byplanen er verneverdier, arkitektur og byprofil prioritert høyt. Viktige bestemmelser er spesielt:

- § 1.1, formål med planen
- § 1.16, estetikk og byggeskikk
- § 1.18.1, byprofil
- § 1.18.2, verneverdige bygg
- § 2.1.4, utbyggingsvolum
- § 4.2.1, fellesbestemmelser til feltene A og B (#24 – 28)
- § 4.2.3, sårbare sentrumskvartaler

Planinitiativet vil videre i saksfremlegget bli vurdert opp imot hver enkelt bestemmelse. Relevante utdrag fra bestemmelsene er gjengitt i kursiv.

Formål med planen

§ 1.1 Byplanen skal gi forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byområdet ... Mål for byutvikling i Tønsberg (kulepunkt 8): Styrke Tønsbergs identitet gjennom bevaring og nyfortolkning av historien.

Kommunedirektørens vurdering:

Å tillate rivning av en fasade som er vernet gjennom byplanen bidrar ikke til forutsigbarhet. Planarbeidet bør derfor søke andre løsninger. Byen har mange bygg som utbyggere ønsker å rive eller bygge om, og som de fremhever at ikke er funksjonelle eller regningssvarende å istandsette. Kommunedirektøren mener at en streng praksis med hensyn til verneverdier vil bidra til forutsigbarhet. Forutsatt at planforslaget finner en løsning for å restaurere fremfor å rive den nevnte fasaden, mener kommunedirektøren planarbeidet kan bidra til å «styrke Tønsbergs identitet gjennom bevaring og nyfortolkning av historien». Det er i så fall avgjørende at nye fasader på Hvistendahlgården og utformingen av nybygget i Tjømegaten blir tilpasset og underordnet den historiske bebyggelsen i kvartalet.

Estetikk og byggeskikk og byprofil

§ 1.16: Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle saker. Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttelsesgrad, volum, takform, utforming og material- og fargevalg.

§ 1.18.1: Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk ... Nye bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall.

Kommunedirektørens vurdering:

Planinitiativet viser en mulig utforming, men skal ikke forstås som et endelig forslag. Det er ikke noe i planinitiativet som er til hinder for at prosjektet bør kunne lykkes med gode estetiske kvaliteter. Plassering og utnyttelsesgrad vil være noenlunde det samme, med unntak av det nye bygget langs Tjømegaten. Bygget i Tjømegaten bør vurderes i sammenheng med gaterommet for øvrig, med hensyn til høyde, utforming typologi mm.

Kommunedirektøren kan ikke se noe foreløpig som vil forstyrre siktlinjer i byen, byens silhuett eller landskapstrekk.

Kravet til at ny bebyggelse skal underordne seg betydningsfulle enkeltbygninger blir spesielt viktig i det videre arbeidet med rehabilitering av Hvistendahlgården.

Det er ikke noe vegetasjon av verdi i kvartalet. Terrenget vil bli ivaretatt langs gatene mot Torvet, Øvre Langgate og Storgaten. Kommunedirektøren forutsetter at dette også vil gjelde for nybygget i Tjømegaten.

Tiltaket tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur. Kommunedirektøren har tidligere ikke vært positiv til bruken av glasstak over det indre gårdsrommet, ettersom det i prinsippet vil sammenføre bygningene i kvartalet og gjøre gårdsrommet til en del av innerrommet. Ved at glasstaket trekkes ned, slik at det bare er synlig fra innsiden, vil kvartalet i det ytre fortsatt fremstå som bestående av individuelle bygninger. Lesbarheten inne i kvartalet vil bli ivaretatt ved at hver enkelt bygning får fremstå med sitt individuelle uttrykk og utstrekning. Glasstaket er ikke ment å dekke over hele gårdsrommet, og er vist i den nordøstre delen av gårdsrommet. Baksiden av rådhuset og Hvistendahlgården er illustrert som åpent. Det er i denne delen det er tenkt en passasje fra Torvet til Tjømegaten.

Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet ivaretar kravene i §§ 1.16 og 1.18.1 på en god måte.

Verneverdige bygg

§ 1.18.2: Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres. Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikke bygningen er fredet etter kulturminneloven. Bygninger kan tilbygges såframt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk. Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig eller fredet bebyggelse skal denne tilpasses på en slik måte at miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, volum, materialer, detaljering og farger som harmoniserer med kvalitetene fra den verneverdige bebyggelsen.

Kommunedirektørens vurdering:

Rådhuset, Brannvakta, og tilbygget til denne langs Øvre Langgate er ikke fredet og har ikke noe formelt vern utover byplanens bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer allikevel at de bør ansees som verneverdige både som enkeltbygg og som deler av en helhet. Dette er bygg av høy arkitektonisk kvalitet med en fremtredende plass i Tønsbergs byhistorie. En totalrehabilitering som innebærer rivning og nye fasader for deler av Brannvakta vil redusere den antikvariske verdien av bygget. Den arkitektoniske verdien kan imidlertid ivaretas ved at ny fasade i størst mulig grad gjensker det opprinnelige bygget. Materialer og detaljer, som takstein og pynten over hjørnetårnet bør kunne gjenbrukes. En må anta at en mindre ingripende renovering uansett vil innebære utskifting av vinduer, etterisolering og andre tiltak for å bedre den tekniske tilstanden til bygget. Byplanen åpner for slike tiltak, og alternativet er ofte at et gammelt bygg forfaller. I avveiningen mellom oppussing og rivning vurderer kommunedirektøren allikevel at oppussing vil være det beste alternativet. Erfaring viser at omfattende rehabilitering som regel avdekker nye problemer i konstruksjonen, som fører til behov for ytterligere inngrep. Reguleringsplanen må inneholde en grundig tilstandsvurdering hvor mulighetene for bevaring, og hvordan dette teknisk kan gjennomføres, blir utredet. Tilbygg i form av en ny bygning i Tjømegaten vil ikke komme i konflikt med verneverdier, men derimot bidra til å reparere kvartalet.

Bevaringsområder

Hele planområdet er omfattet av bestemmelsesområde # 26, felt B, sårbare sentrumskvartaler.

§ 4.2.1: Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg.

Ny bebyggelse skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass. Høyde på nye bygg skal forholde seg til gjennomsnittlig byggehøyde i kvartalet, ikke til høye enkeltbygg i den aktuelle gate eller i omkringliggende kvartaler. Største tillatt høyde skal ikke overstige maksimal høyde på eksisterende bygg innenfor sammenhengende kvartaler.

Hjørnebygg skal henvende seg til to sider.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdets særpreg.

§ 4.2.3: Nye hus skal tilpasses historiske eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht. tomtestruktur, fotavtrykk, volum og vertikal rytme, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser på en slik måte at delområdenes særpreg ivaretas.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at rivning av en fasade må sidestilles med rivning av et bygg, og at et slikt tiltak dermed vil være i strid med bestemmelsens ordlyd. Hensikten i bestemmelsen ser derimot ut til å være å ivareta byggets ytre og ikke konstruksjonen i seg selv. Hva som inngår i «utbedring og reparasjon» må avhenge av hva som er nødvendige tiltak for å forhindre forfall. Også tekniske oppgraderinger bør være tillatt, så lenge «byggets karakter», slik det er definert, blir opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig tilstand. Kommunedirektøren anbefaler at forslagsstiller undersøker de opprinnelige tegningene og utreder muligheten til å restaurere til opprinnelig tilstand der det eventuelt er foretatt senere tiltak.

Ny bebyggelse i Tjømegaten vil bidra til å komplettere kvartalet. Punktet om byggehøyder vil først og fremst gjøre seg gjeldende for det samme bygget. Hva som er en akseptabel høyde, vil være et utredningstema.

Bestemmelsen stiller krav om at hjørnebygg henvender seg til to sider og at ny bebyggelse skal henvende seg mot gaterom/ plass. Hvistendahlgården er blind langs Tjømegaten og inn mot gårdsrommet. Illustrasjonene viser at det er tenkt vinduer mot Tjømegaten, men ikke på gateplan. Bygget er ikke et nybygg, og omfattes derfor ikke av denne delen av bestemmelsen. Det kan være konstruksjonsmessige eller innendørs forhold som gjør at fasaden ikke kan åpnes på gateplan, men så lang det er mulig bør planarbeidet ta sikte på at fasaden på gateplan blir åpen og inviterende.

Utbyggingsvolum

§ 2.1.4: Det tillates inntil 100% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt som inngår i kvartalsbebyggelse, forutsatt at tiltaket er i tråd med byplanens øvrige bestemmelser og at evt. bakgårdsrom bevares.

Med kvartalsbebyggelse menes her bykvartaler hvor eksisterende bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg.

Kommunedirektørens vurdering:

En vanlig forståelse av begrepet «kvartal», er at byggene omslutter et indre, åpent gårdsrom. Deler av gårdsrommet er vist med glasstak, som vil gjøre det til et innendørs rom. En stor del kan allikevel holdes åpent. Spesielt viktig er det at passasjen fra Torvet til Tjømegaten ikke rent faktisk går gjennom et innendørs næringslokale, som vil være tilfellet om det er innglasset.

Effekt for klima:

Med unntak av enkelte tilbygg som skal rives inne i kvartalet, skal all eksisterende bebyggelse gjenbrukes, men med nye fasader for bygningen langs Storgaten (Hvistendahlgården) og brannvakta på hjørnet Øvre Langgate/ Tjømegaten. Gjenbruk, der det er mulig, er normalt den beste løsningen for miljø og klima. Rehabiliterte fasader og tak vil gi mer energieffektive bygg.

Høyere tetthet med flere arbeidsplasser i bysentrum er positivt. Tiltaket vil bidra til å begrense bilbruk, ettersom det ikke vil bli lagt opp til parkering. Dagens parkeringsplasser på tomte forsvinner.

Ifølge redegjørelsen i planinitiativet, vil tiltaket legge opp til en høy standard for klima og miljø. Dette vil bli nærmere utredet i planarbeidet.

Klimatilpasning:

Planområdet har mye harde flater og begrenset rom for fordrøyning i grunnen, av hensyn til kulturminner. Håndtering av urban flom kan derfor vise seg å bli utfordrende.

Det bør være mulig å etablere grønne tak på Hvistendahlgården. Hvorvidt det også kan brukes grønne tak på nybygget i Tjømegaten, vil avhenge av takform. Kommunedirektøren anbefaler at tiltakshaver ser på alternative måter å ivareta fordrøyning inne i det åpne gårdsrommet, for eksempel vannspeil eller regnbed.

Konsekvenser for barn og unge:

Ingen

Alternative løsninger:

Kommunedirektøren har ikke vurdert alternative løsninger. Utvalget har imidlertid anledning til å stoppe planinitiativet, dersom utvalget mener at planarbeidet ikke bør føre fram. Ut fra god forvaltningsskikk bør et slikt vedtak begrunnes.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler ikke at planarbeidet stoppes.

Videre behandling:

Hvis utvalget vedtar at planarbeidet kan starte opp, vil det bli innkalt til oppstartsmøte så snart som mulig.

Hvis utvalget stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Behandling av planinitiativ er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg, 02.08.2023

Jan Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder