



Arealplan

Saksbehandler: Anders Nystuen
Direkte telefon:
Vår ref.: 25/49857
Deres ref.:
Dato: 19.05.2025

Asplan Viak As Avd Tønsberg
Postboks 87 Sentrum
3101 Tønsberg

Regulering av Håkon Gamles gate 4 - behandling av planinitiativ - vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven og delegasjonsreglementet til Tønsberg kommune har kommuneadministrasjonen fattet følgende vedtak:

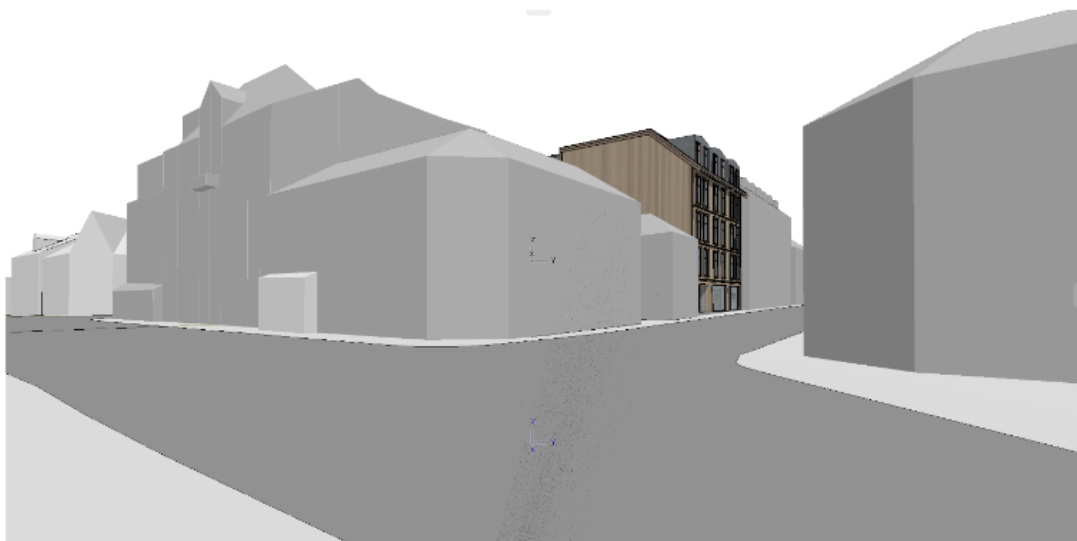
Vedtak

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for regulering av Håkon gamles gate 4, datert 08.04.2025.

Kort om planinitiativet

Formålet med reguleringsinitiativet er å utvikle branntomta Håkon Gamles gate 4, og reparere gateløpet med et nytt bygg, der reguleringsformålet hovedsakelig er boligformål, og noe næring/forretning i 1. etasje. Skisseprosjektet viser foreløpig til 12 boenheter.





Forholdet til kommuneplanen

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2023-2035 avsatt til Sentrumsformål.

Andre føringer og hensyn som eiendommen er omfattet av i kommuneplanen:

- Bestemmelsesområde #21 *Tønsberg by* (flere relevante bestemmelser)
- Bestemmelsesområde #26 *Sentrum*
 - 1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.
 - 2) Tilbaketrunket 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.
- § 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet
- § 88 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- § 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg
- § 74 H310 Ras- og skredfare

Rettslig grunnlag

- Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.
- Delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret 31.01.2024 (punkt 36), i KST-009/24.

Kommunens vurderinger

Branntomta Håkon Gamles gate 4 har i flere år vært et tomrom i sentrum og fungert som et midlertidig parkeringsareal. Det er tidligere tatt initiativ for en reguleringsprosess på eiendommen med hensikt å kunne føre opp et nytt boligbygg. UPB har i denne saken, i UPB- 024/22 Vedtak, stanset videre planarbeid med bakgrunn i at initiativet var i strid med sentrumsformålet og sårbare sentrumskvartaler i Byplanen. Hensynet til funksjonsblanding, bokvaliteter og tilpasning til gateløpet var sentrale temaer i denne saken. Flere av de aktuelle bestemmelsene i Byplanen, er videreført til ny arealdel 2023-2035.

Nytt planinitiativ ser ut til å svare ut en del av det kommunen var negative til ved forrige behandling. En form for funksjonsblanding ser ut til å bli ivarettatt gjennom å åpne for kombinert formål i 1. etasje ut mot gateplanet. Nåværende skisser ser også i større grad ut til å være tilpasset gateløpet, både med hensyn til takvinkel og med bruk av mer tradisjonell bygningsutforming. Nåværende skisseprosjekt er

riktignok høyere enn det som var intensjonen i forrige planinitiativ, og tilpasning til det historiske gateløpet må begrunnes gjennom et planforslag. Skissene som følger planinitiativet er utarbeidet i dialog med Kulturarv i fylkeskommunen.

Arealplanavdelingen ser positivt på at det på ny tas initiativ for å reparere dette byrommet, som har en sentral beliggenhet i sentrum. Planinitiativet viser riktignok til at det vil være utfordringer med å kunne ivareta alle funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanen, når det legges opp til 12 boenheter på denne tomte. Prosessutfordringen med slike mindre avgrensede byprosjekter er at arkitekturgrepet og utformingen blir ganske detaljert og fastlåst ved tidspunktet for behandling av planinitiativet. Selv om skissestadiet har kommet langt i å vise et framtidig tiltak, så er det likevel viktig å påpeke at arbeidet med planen må underbygge både antall boenheter og en arkitektonisk tilpasning gjennom planprosessen.

Følgende temaer må særskilt undersøkes som en del av videre planarbeid (ikke uttømmende):

- Hensynet til bokvalitet; sol og lysinnstråling, uteoppholdsarealer, antall boenheter
- Kvalitet innad i prosjektet og for bysentrum, sett opp mot eventuelle fravik fra føringer i kommuneplanen.
- Føringer for arkitektonisk tilpasning, byggematerialer og høyder, inn mot bestemmelser og plankart
- Funksjonsblanding 1. etasje, med plassering og arealbehov for renovasjon, bodløsninger og næringsareal.

Konklusjon

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for regulering av Håkon gamles gate 4, datert 08.04.2025.

Videre saksgang

Saksbehandler kaller inn til oppstartsmøte.

Gebyr

Behandling av planinitiativ er gebyrbelagt etter kommunens gebyrregulativ for 2025.

Med hilsen

Anders Nystuen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.