

**Planbeskrivelse for endring av reguleringsplan
Hotell Klubben PlanId: 3803 20200183**



Utarbeide av: KB Arkitekter AS v/Mette Paulsen

Dato: 02.07.2020

Revisjon: 10.08.20. (Endring av planid.)

Revisjon: 01.10.20 (komplettering etter 1. gangsbehandling)

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Hensikten med planen	4
1.3	Forslagstiller	4
1.4	Lokalisering	4
1.5	Eiendomsforhold	5
1.6	Historisk forankring	5
2	Planstatus og rammebetingelser	5
2.1	Byplan	5
2.2	Gjeldende regulering	7
2.3	Tilgrensede reguleringsplaner	8
2.4	Pågående planarbeid	9
3	Planprosessen	9
3.1	Oppstartsmøte	9
3.2	Forhåndsvarsel og uttalelser	9
4	Beskrivelse av planområdet	12
4.1	Beliggenhet og bruk	12
4.2	Stedsanalyse	12
4.3	Trafikkforhold	13
4.4	Støyforhold og luftkvalitet	13
4.5	Grunnforhold	13
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	14
4.7	Naturmangfold	14
5	Beskrivelse av planforslaget/endringen	14
5.1	Planforslagets hovedidé og hovedgrep	14
5.2	Planavgrensning	16
5.3	Bebyggelsen, utforming og høyde	16
5.4	Estetisk redegjørelse	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
5.6	Parkering	17
5.7	Kjøreatkomst og trafiksikkerhet	17
5.8	Støytiltak	17
5.9	Rekkefølgekrav	17

6	Planforslagets virkninger for omgivelsene	17
6.1	<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....</i>	17
6.2	<i>Stedets karakter og visuelle kvaliteter.....</i>	17
6.3	<i>Universell utforming</i>	17
6.4	<i>Landskap</i>	17
6.5	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	17
6.6	<i>Trafikksikkerhet.....</i>	18
6.7	<i>Støy og luftkvalitet</i>	18
6.8	<i>Grunnforhold</i>	18
6.9	<i>Naturmangfold</i>	18
	Vedlegg.....	19

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Eiendommen omfattes i dag av reguleringsplan for «Hotell klubben», planID 0704 61223 og har reguleringsformålet «hotell drift med tilhørende anlegg». Det regulerte området er i dag bebygd med hotell med tilhørende anlegg.

Ønsket er å fornye og utvikle Hotel Klubben og samtidig som man ønsker å beholde byggets arkitektoniske kvaliteter. Hotellet gis fornyet attraktivitet ved å åpne på bakkeplan, utvikle balkongfunksjon i etasjene med hotellrom, samt ved å etablere en skybar i toppetasjen. Skybaren og utvidelse på bakkeplan er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan og krever omregulering

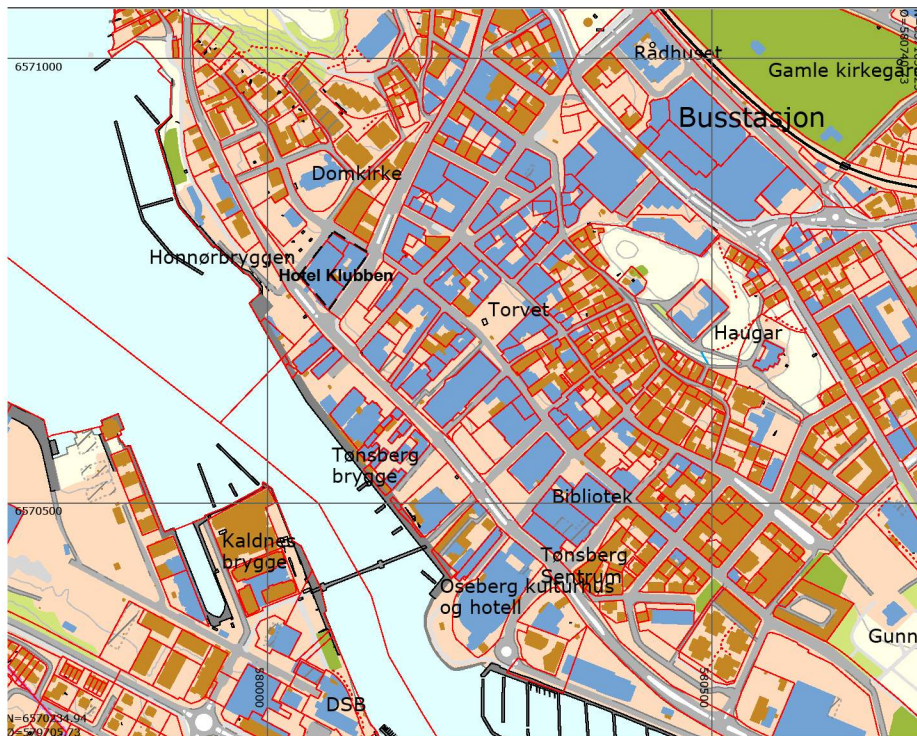
1.2 Hensikten med planen

Hovedintensjon med reguleringsplan er å legge forholdene til rette for en helhetlig renovering og utvikling av Hotel Klubben innenfor eksisterende formspråk og videreføring av reguleringen for den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor planområdet.. Hensikten med endring av plan er et ønske om å gjennomføre helhetlig utvikling av Hotel Klubben og rendyrke Klubbens arkitektoniske kvaliteter, og benytte et samlende formspråk på bakkeplan, fasader og toppetasjen.

1.3 Forslagstiller

Hotel Klubben DA v/Eirik Sunde er forslagstiller
KB arkitekter AS v/Mette Paulsen er arealplanlegger
KB arkitekter AS v/Thorvald Bernhardt er fagansvarlig arkitekt
KB arkitekter AS v/Tord Bukve er arkitekt
KB arkitekter AS v/Anne-Kari Hetterud er landskapsarkitekt

1.4 Lokalisering



Utsnitt av situasjonskart som viser planområdets beliggenheten

1.5 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	Hotel Klubben DA
1001/145/1	Storgaten 50	Hotel Klubben DA
1001/145/2	Storgaten 50	Harmonien klubb- & ballselskap

1.6 Historisk forankring

Hotell Klubben har en god og lang historie. Det har vært hotell her siden 1880 tallet. Hotell Klubben lå i den gamle delen som tilhører Harmonien (klubb og ball-selskapet) og Victoriagården som ligger der Hotel Klubben står i dag.

Hotel Klubben karakteriseres i dag av den originale fasaden på hovedbygget (den originale Klubben) med sin tidstypiske 3-delning med sokkel, midtdel og inntrukket toppetasje. Materialbruken er hovedsakelig tegl, kobber og hvit-pusset betong.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Byplan

Planområdet inngår i kommunedelplanen for sentrum (Byplanen (2018 – 2030) vedtatt 22.05.19, og er der vist med sentrumsformål (nåværende)

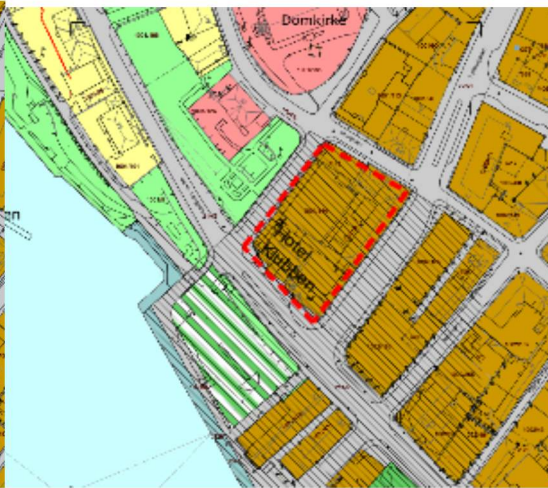


Utsnitt arealformål i Byplan

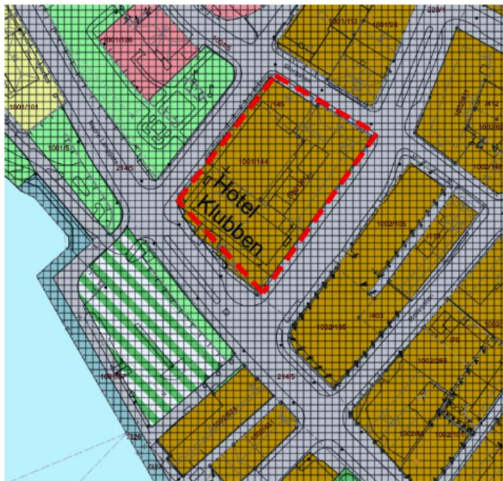
Utsnitt byggelinje i Byplan



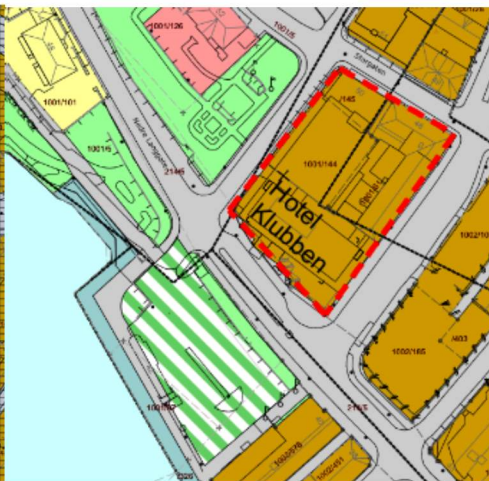
Utsnitt støy



Utsnitt gjennomføringssone (H820)



Utsnitt Båndleggingssone(H730_03)



Utsnitt bestemmelsesgrense(#28) i Byplan

I henhold til utfyllende bestemmelse § 2.2 omfatter «sentrumsformål» kan det innenfor området etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

§ 3.1.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_03)

Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

§ 3.3.2 Krav om omforming (H820_G1) – Nedre Langgate

Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulike karakterer i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

Ved regulering bør det vurderes å innta hele kvartalet, også de bebygde områdene, i planområdet. For kvartalsbebyggelse kan det åpnes for en variasjon på +/- 1 etasje av angitte byggehøyder forutsatt at dette brukes som et virkemiddel for å understreke vertikal brudd i fasaden. Spenn på homogene fasader bør være maks 10 m.

Hotell Klubben omfattes ikke direkte av denne bestemmelsen, men det er åpnet for muligheten til etablering av 7 +/- 1 etasje etasjer innenfor nabokvartalet «Skipsgateplassen». Dette vil derfor få indirekte ha betydning for Hotel Klubben.



§ 4.2.2 Felt A bevaringsområder (# 24, 25, 27 og 28)

Eiendommen ligger innenfor bevaringssone # 28. Denne sonen gjelder for nybygg.

2.2 Gjeldende regulering

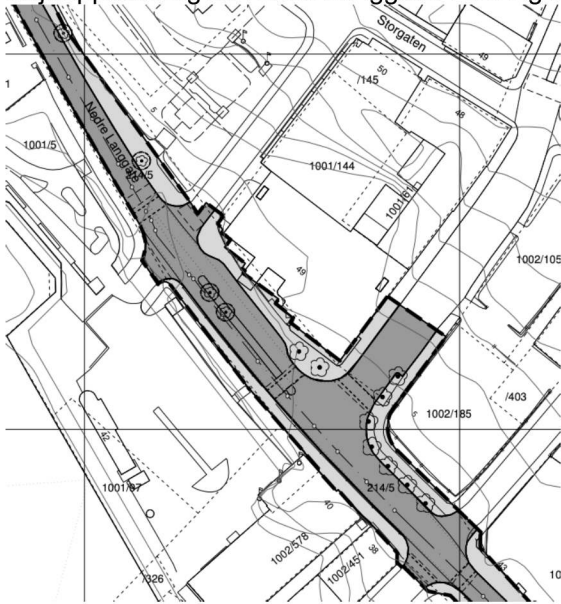
Planområdet omfattes av reguleringsplanen for Hotell Klubben. Området er nå regulert til hotell med tilhørende anlegg. Bygge- og gesimshøyder for aktuelle bygg er fra kote + 9 til + 33,5 til



Utsnitt: Gjeldende regulering

2.3 Tilgrensede reguleringsplaner

Miljøopprustning av Nedre Langgate. Endring av reguleringsplan ble vedtatt 08.05.20.



Utsnitt av reguleringsplan

Detaljregulering av Storgaten 51. Plan ble vedtatt 21.05.14.



Utsnitt av detaljregulering for Storgata 51

2.4 Pågående planarbeid

Det er varslet oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Skipgateplassen. Frist for uttalelse var satt til 05.11.2018. Ingen ytterligere dokumenter er innkommet kommunen.

Det er varslet oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Storgaten 49. Frist for uttalelse var satt til 03.02.17. Ingen ytterligere dokumenter er innkommet kommunen

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 27.01.2020.

3.2 Forhåndsvarsel og uttalelser

Varsel om planoppstart ble kunngjort 06.03.20. med frist for uttalelser 10.04.20. Det er innkommet følgende uttalelser:

Vestfold og Telemark Fylkeskommune (15.05.20)

Samferdsel

Fv. 308 Nedre Langgate er i Gatebruksplanen for Tønsberg en fremtidig kollektivgate og fv. 3118 Tollbodgata er et av to alternativer for ny kollektivgate gjennom Tønsberg sentrum. Dette beslaglegger arealer for å ivareta bussen sine svingebevegelser, både i Tollbodgata og i Nedre Langgate. Hvor mye som beslaglegges vet vi ikke før Nedre Langgate er regulert, og det er foreløpig uvisst når dette vil skje. Vi ber derfor om at vi har en tett dialog underveis i arbeidet med reguleringsplan for Hotell Klubben.

Kulturarv

Planområdet omfatter den gamle «Klubben», eller «Harmonien» som bygningen kalles, Storgata 48. Vi kjenner ikke byggeår, men i kjelleren er det murer fra middelalderen. Vi gjør oppmerksom på at sefrak-registreringen angir to byggeår; tidlig 1800 og tidlig 1900, men ut i fra bygningens utseende og historiske omtaler, er det god grunn til å mene at dette ikke stemmer og at bygningen er eldre.

Den gamle «Harmonien» ligger innenfor sone «Sårbare sentrumsområder», # 26, med tilhørende bestemmelser i byplan Tønsberg. I reguleringsplanen anser vi at «Harmonien» må reguleres til hensynsone bevaring av kulturmiljø med bestemmelser. I tillegg til å videreføre bestemmelsene fra byplanen, bør bestemmelsene ha føringer om bruk av tradisjonelle metoder ved reparasjoner, og gjenoppføre etter brann.

Kulturarv kjenner til at interiørene i «Harmonien» er verneverdige og ber om å en felles befarig for å vurdere om noen av rommene; som salen, trappeløp og de gamle kjellerne med murer, skal reguleres til hensynsone bevaring av interiør.

Byprofil og forhold til Slottsfjellet og Tunsberghus festning

Planarbeidet tilrettelegger blant annet for at Hotell Klubben økes med en inntrukket toppetasje som erstatter eksisterende teknisk oppbygg. Hotell Klubben ligger nært inn mot Slottsfjellet med Tunsberghus festning. Slottsfjellet med festningen er del av et kulturmiljø med nasjonal og regional verneverdi pekt ut blant annet i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk. Kommunedelplan for

Riksantikvaren vil vurdere hvorvidt tiltakene planen tilrettelegger for vil kunne skade de automatisk fredete kulturlagene innenfor eller inntil planområdet, og om høydeøkning av Hotell Klubben vil kunne være utilbørlig skjemmende jf. kulturminnelovens § 3 i forhold til middelalderbyen Tønsberg med Tunsberghus. Dersom planen tilrettelegger for tiltak som kan ha slik virkning, har Riksantikvaren myndighet til å gi tillatelse i henhold til loven. Planvarselet er ikke tilstrekkelig detaljert til å belyse

dispensasjonsspørsmålet, og for å kunne vurdere saken nærmere ber Riksantikvaren om videre dialog med forslagsstiller.

Kommentar:

Samferdsel

Planområdet omfattes kun av bygninger. Det vil si at området innehar ikke teknisk infrastruktur. Vi anser derav at endring av reguleringen ikke vil innvirke på eventuell busstrase. Vi vil selvsagt være åpen for dialog.

Kulturarv

Hensynsonen som var i opprinnelig plan er videreført. Det er derfor ikke tatt inn bestemmelser vedrørende bevaring av interiøret. Se for øvrig §§ 5.1 og 5.2

Byprofil og forhold til Slottsfjellet og Tunsberghus festning

Utvidelsen av 9. etasje på Hotel Klubben vil i liten grad påvirke opplevelsen av domkirka fra byen. Det mest kritiske punktet er midt på gangbroa, men spiret vil fortsatt være synlig, nesten i samme grad som ved dagens situasjon.

Opplevelsen av slottsfjellet vil også i liten grad påvirkes fra andre steder enn midt på gangbroa. Se for øvrig vedlegg 1

Fylkesmannen i Vestfold (07.04.20)

Naturmangfold og landskap

Området grenser til Tønsberg domkirke og parklandskapet. Dette området ble kartlagt i 2011 som en del av naturtypekartleggingen i Tønsberg kommune og gitt verdien viktig (B) i Naturbasen på grunn av et større antall gamle trær. Trærne er vitale og soleksponert, og er noe som må vurderes i forhold til byggehøyder.

Samfunnssikkerhet (ROS-Analyse)

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomenter

Klimatilpasning

Det bør gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom klimatilpasning av planer for utbygging, se statlig planretningslinje (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2019).

Støy

Planområdet vil bli utsatt for veitrafikkstøy. Vi legger til grunn for at videre planarbeid vil være i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), samt kommunedelplanens (byplanens) bestemmelser.

Universell utforming

Fylkesmannen forventer at det i utforming av område og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

Barn og unge

Vil minne om hensynet til barn og unges som skal ivaretas gjennom planlegging og krav i enkelte byggetiltak

Kommentar:

Naturmangfold og landskap

Utvidelsen av høyden for 8. etasje er beskjedent og vil ikke ha innvirkning for sol og skygge for parklandskapet.

ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse. Endring av reguleringsplanen går i hovedsak ut på etablering av inntrukket ny etasje. Det er på bakgrunn av dette utarbeidet en forenklet ROS-analyse.

Klima:

Klimatilpasning skal i hovedsak vurderes for nye tiltak. Klimarelaterte farer som for eksempel flom- og skredfare er vurdert gjennom forenklet ROS-analyse. I byplanen er det satt krav om at kotehøyde for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2,7 meter. Eiendommen er allerede ferdig utbygd og ligger på ca. kote 5 til 11. Vi anser derav at dette er i varetatt.

Støy

Eiendommen er regulert til hotell og overnatting og er ikke å anse som støysensitiv bygning. Eiendommen er allerede utbygd og eventuelle tiltak i fasaden vil bedre innendørs støygrenser. Innendørs støygrense er ivaretatt gjennom byggeteknisk forskrift

Universell utforming

Eiendommen er allerede utbygd, men eventuelle nye tiltak vil omfattes av teknisk forskrift vedørende universell utforming.

Barn og unges interesser

Planområdet er allerede utbygd. Barn og unges interesser innenfor planområdet er derfor begrenset. Eiendommen har i all tid vært utbygd og har derfor ikke vært en naturlig sted for barn og unge. Endring av planen vil heller ikke utgjøre endring for barn og unge.

Statens Vegvesen (17.03.20)

I forbindelse med ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy blir det vurdert endret bruk av enkelte veger i Tønsberg.

Hotell Klubben ligger midt i sentrum. Både på grunn av den aktivitet som er i sentrum generelt, og den aktiviteten som er på hotellet, er det viktig at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til, og satt av nok plass, til fotgjengere for å unngå trafikkfarlige situasjoner.

Kommentar:

Planområdet innehar ikke teknisk infrastruktur. Det vil si at det ikke gjøres tiltak på eksisterende fortau.

LUKS (04.02.20)

Ber om at reguleringsplanen ser på løsninger for vareleveranser etc., til hotellet opp mot Bypakke Tønsberg regionen slik at varelevering, avfallshenting etc., ikke kommer i konflikt med denne slik at adkomst for dette ikke kommer i konflikt med gjeldende regelverk.

All varetransport er en del av en transport.

Planen må legge opp til at alle vareleveranser skal kunne forgå uten at kjøretøyene må rygge, samt at sjåførenes arbeidsmiljø blir ivaretatt.

Kommentar:

Endring av plan vil ikke medføre endringer på eksisterende løsninger for leveranse. Utgangspunktet for at tiltaket krever planendring er etablering av etasje der det i dag er teknisk rom.

Svein Skarhol (Beboer/eier i Storgata 51A) (25.03.20)

Ønsket redegjørelse for hvordan endringen er tenkt.

Kommentar:

KB Arkitekter AS har redegjort pr telefon hvordan endringen er tenkt.

Styret i sameiet SG51(25.03.20)

SG51 har fått nabovarsel for Hotell Klubben, og har sendt informasjon om dette videre til andelseierne. Imidlertid mener vi at det ikke er tilstrekkelig å sende dette nabovarselet til styret, da mange av seksjonseierne her blir veldig berørt av byggingen, de bør få mulighet til separate innspill.

Kommentar:

Det er varslet i henhold til liste. Vi er blitt kontaktet av flere i SG51 som har mottatt varselet. Vi anser oppstart av reguleringsplanen som tilstrekkelig varslet

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og bruk

Hotel Klubben/eiendommens orientering og plassering gir forventninger om et sjønært hotell, som er med på å definere Tønsberg By og Tønsberg Brygge. Innenfor planområde ligger også «Harmonien» som ligger innenfor hensynsone bevaring av kulturmiljø



Eksisterende situasjon. Oversiktsbilde fra sør

4.2 Stedsanalyse

Området rundt planområdet består hovedsakelig av bygningstyper i ulik høyde, både med flate tak og saltak.

Arkitektonisk skiller Hotel Klubben seg ut fra tilstøtende bebyggelse, med sine 8 etasjer. Intensjonen i arkitekturen var at bygningen skulle tre fram utover øvrig bebyggelse.

Dette skulle uttrykke fremskritt og modernitet. I Tønsberg-sammenheng er denne intensjon i klasse med NRKhuset, Bikubeterrassen (Foyntaket) og Kremmerhuset.

Foyntaket og Kremmerhuset er i disse dager transformert til boligformål og har en endret arkitektonisk karakter.

Hotel Klubben er som en del av den karakteristiske by-silhuetten fra sjøsiden, sammen med Slottsfjellet, domkirken, Kremmerhuset og Haugar. Se for øvrig vedlegg nr. 1

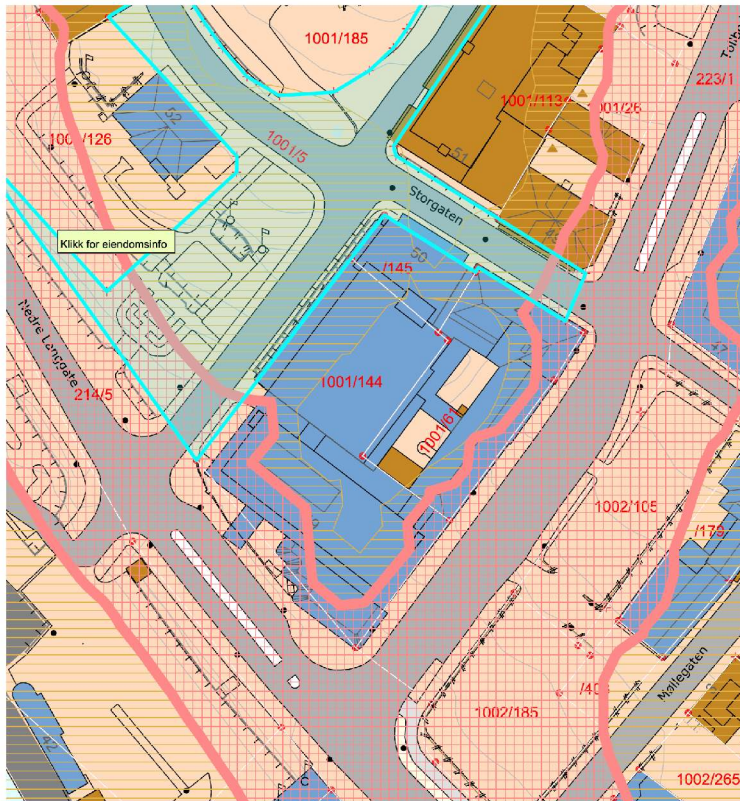
4.3 Trafikkforhold

Området ligger sentral og har god kollektivdekning med nærhet til togstasjon og busstasjon beliggende i Farmandstredet. Det er godt tilrettelagt for fotgjengere med gangfelt og fortau på begge sider av Nedre Langgate

I dag er det varetransport til Hotel Klubben, personbiltrafikk til parkeringskjeller og annen personbiltrafikk i Anders Madsens gate. Påbygg, tilbygg og fasadeendring vil ikke endre trafikkbildet. Det vil heller ikke få konsekvenser for fremtidig planer for Nedre Langgate.

4.4 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone.



Utsnitt av støysoner

Støy:

Rød og gul støysone

Hotell og overnatting anses ikke som støyfølsom bebyggelse (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.)

Luftkvalitet:

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bygningsmassen innenfor planområdet er regulert til eksisterende bygninger som inngår i planen.

4.5 Grunnforhold

Forurenset grunn

Det er ikke kjent om grunnen er forurenset.

Grunnforhold

NGU sitt løsmassekart viser at området i stor grad består av fyllmasse, men det antas at grunnen også kan bestå av bløte masser.

Nye konstruksjoner vil prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Området ligger innenfor kulturminne -ID 10570 «middelalderbyen Tønsberg», Området med automatisk fredet bygrunn og Tunsberghus, borganlegg fra middelalderen. Vestfold-Telemark fylkeskommune er kulturminnemyndighet i plansaker etter plan- og bygningsloven.

Tønsberg Domkirke, Laveranskirken (id 85705 med omkringliggende arealer er fredet kulturminne.

Den gamle «Harmonien» ligger innenfor sone «Sårbare sentrumsområder», # 26, med tilhørende bestemmelser i byplan Tønsberg.

4.7 Naturmangfold

Området grenser til Tønsberg domkirke og parklandskapet. Dette området ble kartlagt i 2011 som en del av naturtypekartleggingen i Tønsberg kommune og gitt verdien viktig (B) i Naturbasen på grunn av et større antall gamle trær. Fylkesmannen har i sitt innspill også nevner 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.

5 Beskrivelse av planforslaget/endringen

Eiendommen omfattes i dag av reguleringsplan for hotell klubben, planID 0704 61223 og har reguleringsformålet «hotell drift med tilhørende anlegg»

Formålet med reguleringsarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan slik at det kan legges til rette for videre utvikling av Hotel Klubben Det ønskes tilrettelagt for utvidelse av 8. etasje, samt muligheten til fornyelse av fasaden. Det skal også legges til rette for utbedring på bakkeplanet.

5.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

Endring byggelinje:

Endringene i reguleringsplan går i hovedsak ut på ny byggegrense for utvidelse av 9. etasje (fra teknisk rom til hotellformål) samt utvidelse på bakkeplan.



Gjeldende regulering.

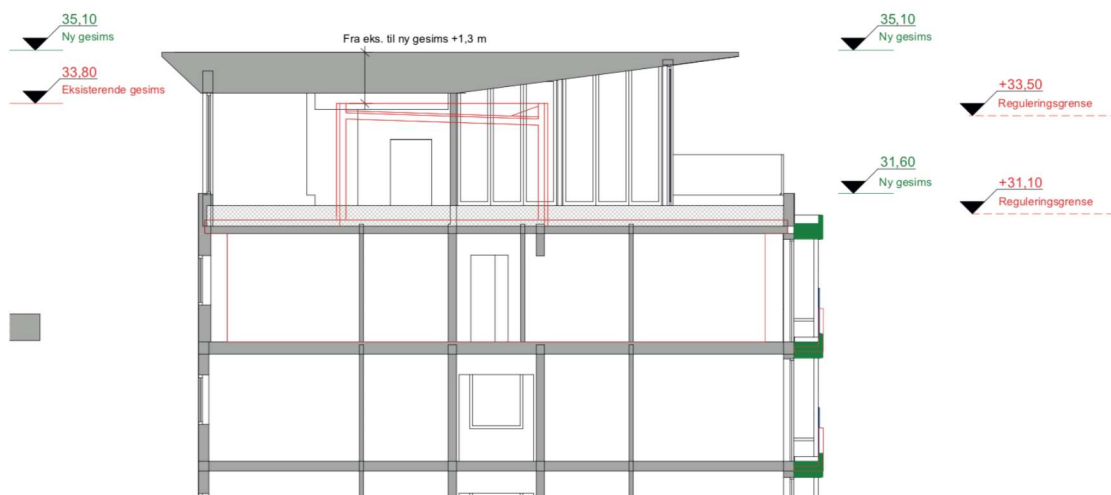
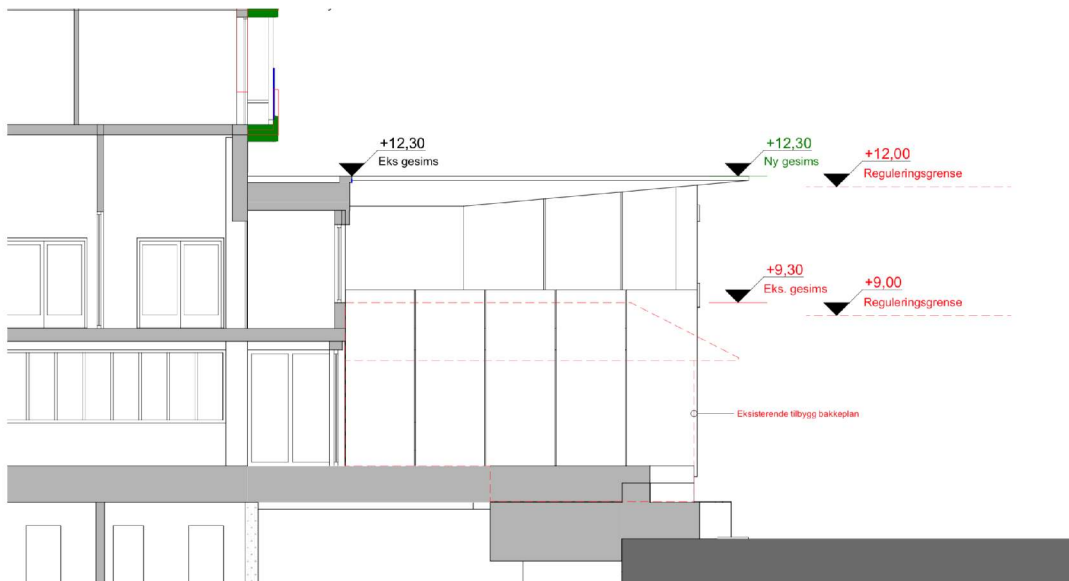
Rød linje viser endringene.

Formålet «Hotell og overnatting» var på tidspunktet gjeldende regulering ble vedtatt blått, mens formålet i dag er lilla.

Bevaringsverdig kulturmiljø var på tidspunktet gjeldende regulering ble vedtatt gul, mens det i dag er hensynsoner som ivaretar bevaringsverdig kulturmiljø.

Endring byggehøyder/kotehøyde

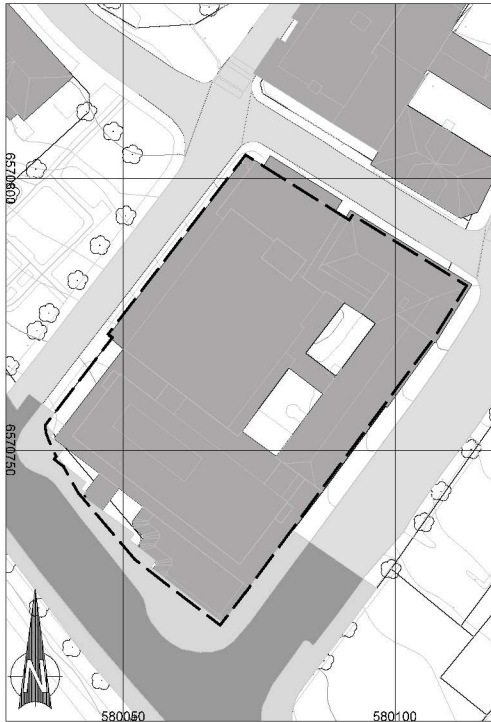
Gjennom reguleringsprosessen har det blitt gjennomført innmåling av Hotel Klubben. Innmålingen har avdekt at eksisterende bygning har avvik på høyder i forhold til gjeldende regulering.



På bakgrunn av dette er reguleringskartet justert slik at den innehar reelle høyder på samtlige etasjer foruten toppetasjen.

5.2 Planavgrensning

Ny planavgrensningen er tilnærmet lik gjeldende planavgrensning. Ny planavgrensning mot Nedre Langgate er plassert slik at eksisterende mur/trapp og inngang til Hotell Klubben nå er innlemmet i planen. Planavgrensning vil ikke medføre endringer i forhold dagens/eksisterende forhold til fortau og VA-anlegg langs Nedre Langgate. Arealet utgjør 3470 m².



Utsnitt av plangrensen

5.3 Bebyggelsen, utforming og høyde

Bebyggelsen innenfor planområdet er eksisterende og er forutsatt stående.

Eksisterende byggegrenser i 9. etasje er utvidet, samt at høyden er økt fra kote 33.80 til 35.10. Dette vil gi Hotel Klubben en høydeøkning på 1,3 meter. Hotel Klubben har i dag 8 etasjer med hotellvirksomhet og 9. etasje med teknisk rom teknisk rom. For at dette arealet skal kunne benyttes til bar må høyden økes med 1.3 meter.

5.4 Estetisk redegjørelse

Hotel Klubben skal åpnes opp på bakkeplan mot Nedre Langgate/ byen. Det skal søkes et moderne formspråk, men med bruk av materialer som en finner på Klubben i dag. Det skal også ryddes og forenkle formspråket omkring terrasser og inngang.

Hvit horisontal linje i front av Klubben skal videreføres og det skal benyttes materialer som korresponderer med dagens tegl.

Etablere inntrukket toppetasje skal benytte form og materialer innenfor Klubbens språk/ vokabular.

Hotel Klubben opprustes ved bruk av hovedsakelig to materialer; tegl og glass. Dette rendyrkes i løsningen på påbygget, balkongene og skybaren. Samtidig vil de 3 takene til baldakinen, påbygget og skybaren ha samme tidstypiske formuttrykk og danne en helhet for oppgraderingen av hotellet.

Takterrasse i tilknytning til 8. etasje/skybar skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Rekkverket skal være transparent, men ikke reflekterende. Rekkverket skal plasseres på innsiden av parapet

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I endring av reguleringsplanen viderefører vi hensynsone for «Harmonien» I tillegg til å videreføre bestemmelsene fra reguleringsplan kompletteres bestemmelsen med føringer om bruk av tradisjonelle metoder ved reparasjoner, og gjenoppføre etter brann, jf. Byplan

Interiørene i «Harmonien» er verneverdige og det bør gjennomføres en befaring i høringsperioden med Fylkeskommunen for å vurdere om noen av rommene; som salen, trappeløp og de gamle kjellerne med murer, skal reguleres til hensynsone bevaring av interiør.

5.6 Parkering

Bilparkering ivaretas i eksisterende parkeringkjeller

5.7 Kjøreatkomst og trafikksikkerhet

Eksisterende kjøreatkomst og trafikksikkerhet opprettholdes. Området omfattes kun av eksisterende bebyggelse.

5.8 Støytiltak

Påbygg, tilbygg og fasadeendring vil ikke endre støyforholdene. Det er derfor ikke behov for utredninger til endring av reguleringsplan.

5.9 Rekkefølgekrav

Det er i reguleringsbestemmelsen innarbeidet rekkefølgekrav

6 Planforslagets virkninger for omgivelsene

Det er utarbeidet eget vedlegg beskriver og dokumenter virkning for omgivelsen

6.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Se vedlagt ROS-analyse

6.2 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Det er utarbeidet eget vedlegg som beskriver stedets karakter og visuelle kvaliteter.

6.3 Universell utforming

Eiendommen er allerede utbygd, men eventuelle nye tiltak vil omfattes av teknisk forskrift vedørende universell utforming. For uteområde vil i utgangspunktet eksisterende rampe benyttes. Det er ikke tatt stilling til eventuelle endringer i uteområdet. Dersom det skal utføres vesentlige endringer på rampen/uteområde vil ny rampe etableres innenfor samme område (Nedre Langgate og/eller Anders Madsens gate, og i henhold til TEK17).

6.4 Landskap

I Byplanens § 1.17 punkt 1 er det gitt bestemmelser om byprofilen. Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle bygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk m.v. Fjernvirkningen fra sjøen og standpunkt på land skal dokumenteres.

Se vedlegg 1 for dokumentasjon og beskrivelse

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er sikret gjennom reguleringsbestemmelsen og hensynsone i plankart

Interiørene i «Harmonien» er verneverdige og det bør gjennomføres en befaring i høringsperioden med Fylkeskommunen for å vurdere om noen av rommene; som salen, trappeløp og de gamle kjellerne med murer, skal reguleres til hensynsone bevaring av interiør.

6.6 Trafikksikkerhet

Dagens fremkommelighet og trafikksikkerhet er uforandret. Det skal ikke utføres tiltak mot Nedre Langgate som vil endre dagens situasjon. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser uforandret trafikksituasjon. Eksisterende kjøreatkomst og trafikksikkerhet opprettholdes. Området omfattes kun av bebyggelsen.

Tidligere innsendte illustrasjoner/tegninger viser uforandret trafikksituasjon mot Nedre Langgate. Det er i tillegg utarbeidet situasjonsplan som viser at tiltakene/utkraging som tillates i reguleringsplan ikke er i konflikt med sporingskurve til eventuell ny busstrase fra Nedre Langgate og opp Tollbodgaten (jf. fagrapport «Risikovurdering Buss i Tollbodgaten»)

6.7 Støy og luftkvalitet

Påbygg, tilbygg og fasadeendring vil ikke endre støyforholdene. Det er derfor ikke behov for utredninger til endring av reguleringsplan.

6.8 Grunnforhold

Nye konstruksjoner vil prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig

6.9 Naturmangfold

Vi har gjennomført en sol /skygge simulering for parken ved Domkirken. Denne simuleringen viser sol og skygge i parken med høyden Hotell klubben har i dag, og ved etablering av ny inntrukket etasje. Som vedlagt sol og skyggediagram viser har utvidelsen av høyden for inntrukket 8. etasje ingen innvirkning for naturmangfoldet i parklandskapet.

Vedlegg

- **Forslag til reguleringsplankart**
- **Forslag til reguleringsbestemmelser**
- **Illustrasjoner**
- **Forhåndsuttalelser/merknader og kunngjøringsannonse**