

Planbeskrivelse Håkon Gamles gate 4

PlanID: 3905 2025008



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: HGG 4 AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse Håkon Gamles gate 4

Oppdragsnavn: Planrådgivning Håkon Gamles gate 4

Oppdragsnummer: 648953-01

Utarbeidet av: Katlinn Clavier

Oppdragsleder: Susanna Grimsæth

Tilgjengelighet: Åpen

01	23. mar. 2026	Nytt dokument	KC	SG
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak er engasjer av tiltakshaver HGG 4 AS til å utarbeide et planforslag for detaljregulering av Håkon Gamles gate 4 i Tønsberg kommune. Planen har planID 3905 2025008.

Tønsberg, 23.03.2026

Susanna Grimsæth

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Formål	5
1.2. Forslagstiller og eiendomsforhold	5
1.3. Plankonsulent	6
1.4. Krav om konsekvensutredning	6
2. Planprosess	7
2.1. Planprosess	7
3. Planstatus og rammebetingelsen	8
3.1. Kommuneplanens arealdel	8
3.2. Gjeldende reguleringsplan	10
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
4.1. Lokalisering og avgrensing	11
4.2. Terreng og landskap	11
4.3. Stedets karakter	12
4.4. Kulturminner og kulturmiljø	13
4.5. Naturverdier	14
4.6. Trafikkforhold og mobilitet	15
4.7. Barns interesser	16
4.8. Sosial infrastruktur	17
4.9. Universell utforming	17
4.10. Teknisk infrastruktur	17
4.11. Grunnforhold	18
4.12. Støyforhold	18
4.13. Luftforurensning	20
5. Beskrivelse av planforslaget	21
5.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål	21
5.2. Bebyggelsens plassering og utforming	21

5.3. Landskap og estetikk	22
5.4. Utbyggingsvolum og høyder, antall boenheter	26
5.5. Bokvaliteter	27
5.6. Parkering	27
5.7. Uteoppholdsareal og lek	27
5.8. Bylogistikk	28
5.9. Vann, avløp og overvann	28
5.10. Kulturminner	29
5.11. ROS	29
 6. Konsekvensutredning	 30
 7. Virkninger av planforslaget	 31
7.1. Kulturmiljø, byform og stedets karakter	31
7.2. Barns interesser og uteoppholdsareal	33
7.3. Støy og forurensning	33
7.4. Teknisk infrastruktur	33

1. Bakgrunn

1.1. Formål

Formål med reguleringsplanen er å utvikle branntomt i Håkon Gamles gate og reparere bystrukturen med en bygning på tomten med boliger og noe næring i første etasje. Det er en utfordrende tomt å utvikle i forhold til å både tilfredsstille krav til omkringliggende kulturmiljø samt krav i TEK-17. Forslaget som nå foreligger som grunnlag for regulering tilfredsstiller alle tekniske krav og er utarbeidet i tett dialog med Vestfold fylkeskommune.



1.2. Forslagstiller og eiendomsforhold

Forslagsstiller er HGG 4 AS.

Planområdet omfatter følgende eiendommer og hjemmelshavere:

Eiendom (gnr./bnr.)	Hjemmelshaver
1002/381	HGG 4 AS
1002/4	Tønsberg kommune

1.3. Plankonsulent

Asplan Viak AS er engasjert som plankonsulent, og er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1300 ansatte, fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, da det ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

2. Planprosess

2.1. Planprosess

Plankonsulent sendte anmodning om planinitiativ 08.04.2025. Det ble behandlet hos kommunen med følgende vedtak: «Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for regulering av Håkon gamles gate 4, datert 08.04.2025». Oppstartsmøte ble avholdt den 10.06.2025. Vedlagt planen ligger referat fra møtet.

Oppstart av planarbeider ble varslet til naboer, myndigheter og andre interessenter 19.11.2025. Det ble gitt frist til å komme med innspill innen 18.12.2025.

Varsel om oppstart ble trykket i Tønsbergs blad 20.11.2025, og varslingsmateriale ble offentliggjort på kommunens nettsider.

I varslingsperioden kom det inn 11 innspill. Innspillene er kort oppsummert med forslagstillers kommentar i vedlegg 1.

3. Planstatus og rammebetingelsen

3.1. Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål og veg og inngår i bestemmelsesområde #21 (Tønsberg by) og #26 (hensynssone for delområde Sentrum med særlige hensyn for bevaring bygning og annet kulturmiljø). Følgende bestemmelser gjelder for hensynssonen:

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

- 1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
 - a) #26 Sentrum
 - b) #24 Nordbyen
 - c) #25 Fjerdingen
 - d) #28 Løkken
 - e) #27 Haugarlia
- 2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.
- 3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.
- 4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.
- 5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
 - a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
 - b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
 - c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet
 - d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser
- 6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

- 1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.
- 2) Tilbaketrukket 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.

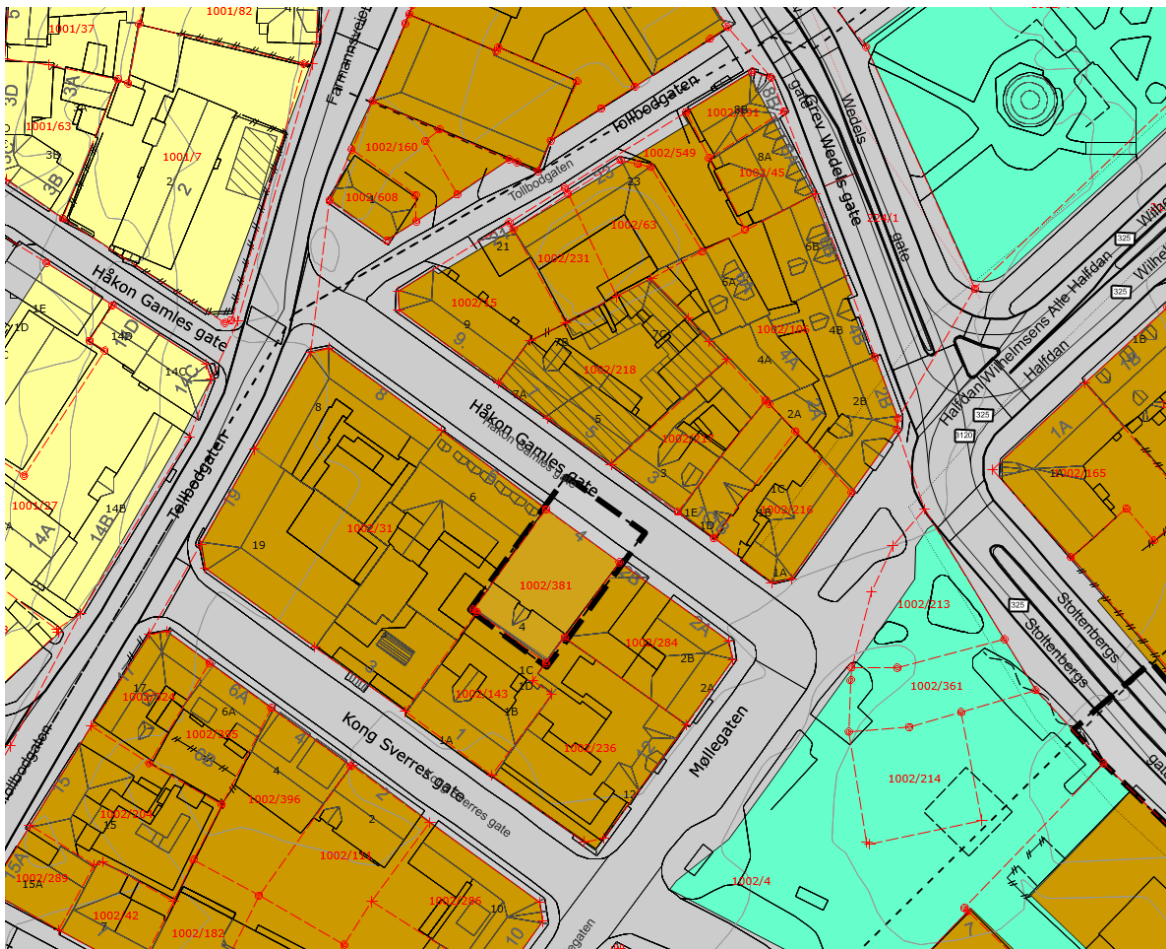
Følgende krav gjelder for uteoppholdsareal og nærlekeplass:

Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m ²	Inntil 10 m ² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
--	-------------------	--

- a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

I tillegg berøres planområdet av følgende hensynssoner:

- Båndlagt sone etter lov om kulturminner H730 *Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg.*
- H290 *Avklaringssone støy og luftkvalitet*
- H310 *Ras- og skredfare*



Figur 1 Utsnitt av kommuneplan med varslet plangrense

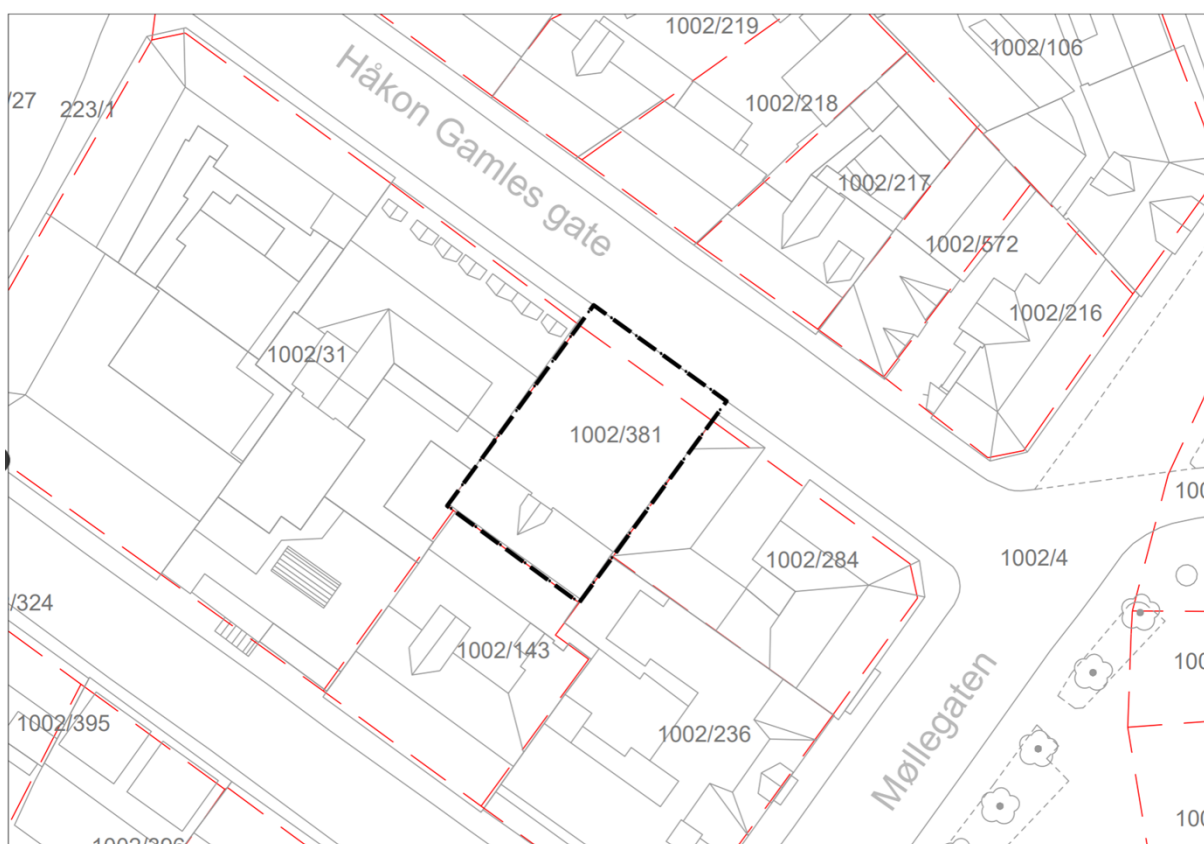
3.2. Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert og det er heller ingen relevante tilstøtende reguleringsplaner.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Lokalisering og avgrensning

Planområdet/tomten utgjør ca. 350 m² og utgjør i dag et hull i bystrukturen som benyttes til parkering. Et bakgårdsbygg med kjeller er fortsatt igjen på tomten, som står tomt uten bruk.



Utsnitt fra oversiktskart. Stiplet linje viser endelig avgrensning for regulering med den aktuelle eiendommen.

4.2. Terreng og landskap

Tomten ligger i et relativt flatt område i en tett bygate. Større landskapsformer i nærheten er Slottsfjellet i nord-vest og Haugar i sør-øst, samt fall ned mot kanalen i kvartalene lenger

mot sør-vest. Tomten fremstår i dag som et hull i en ellers sammenhengende fasade langs gata.

4.3. Stedets karakter

Nordsiden av Håkon Gamles gate består av en relativt homogen bygningsstruktur med lavere eldre trehus. Kvartalet mellom Håkon Gamles gate og Kong Sverres gate har en større variasjon med eldre og nyere bebyggelse samt ulike høyder og materialer. Et bakgårdsbygg med kjeller er fortsatt igjen på tomten, som står tomt uten bruk.



Gatebilder av kvartalet Håkon Gamles gate - Kong Sverres gate

4.4. Kulturminner og kulturmiljø

Området ligger i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone 730: Båndlegging etter lov om kulturminner. Følgende bestemmelser gjelder for hensynssonen:

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

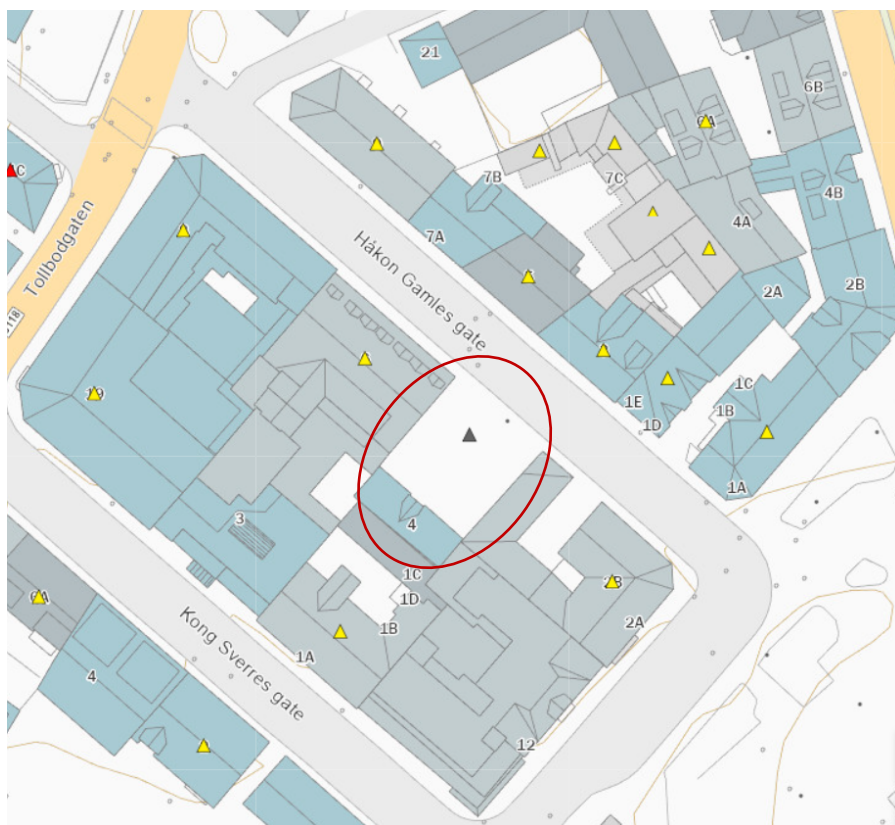
Hjemmel**Hjemmel**

Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning

Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. 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.

Flere av nabobyggene er registrert i SEFRAK-registret. På selve tomten har det før stått et registrert hus, som nå er fjernet. Ingen av byggene rundt tomten er kategorisert som meldepliktig iht. Kulturminneloven §25.



Figur 2 Kartet viser bygg som finnes i SEFRAK-registret (med gul trekant). Grå trekant viser at bygget er fjernet. Tomten er markert med rød sirkel.

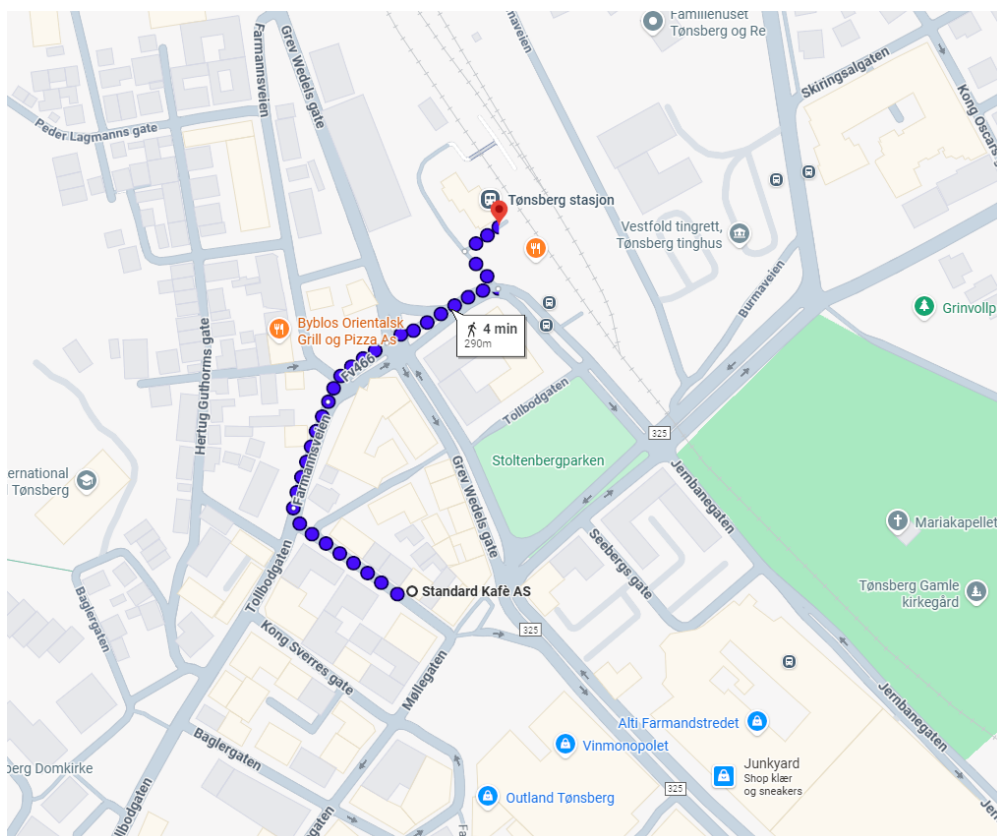
4.5. Naturverdier

Tomten består av en grusplass og et bakgårdsbygg. Det er ingen registrerte naturverdier.

4.6. Trafikkforhold og mobilitet

Tomten ligger i en enveiskjørt sentrumsgate med gateparkering (korttidsparkering drevet av Tønsberg kommune). Selve tomten brukes i dag til privat parkering. Gaten har en ÅDT på ca. 730 (SVV 2020Møllegaten nord). Det er tosidig fortau i Håkon Gamles gate.

Tomten ligger sentralt og tett på trafikale knutepunkt, med under 5 min gangavstand til både togstasjon og busstasjon. På togstasjonen finnes biler til korttidsleie.



Figur 3 Gangavstand fra Håkon Gamles gate 4 til Tønsberg stasjon.

Ca. 50 meter fra tomten ligger Farmandstorget som i dag har en parkeringssone for utleie av el-sparkesykler samt drosjeholdeplass.

Tønsberg sentrum har en ordning med beboerparkering som det er mulig å søke om. Gateparkering i flere sentrumsgater i nærheten inngår i denne ordningen. Gateparkering i Håkon Gamles gate og tilstøtende gater inngår ikke.

Møllegaten, som er tilstøtende gate til Håkon Gamles gate, er definert som hovedtrasé for sykkel mellom øvre og nedre del av sentrum i Tønsbergs mobilitetsplan. Gaten har oppmerking for sykkel. I Håkon gamles gate er det per i dag ikke oppmerking for sykkel, men gaten er merket som mulig framtidig sykkeltrasé.



Figur 4 Sykkeltrasé i rødt. Viktige gangarealer i gult. Framtidig kollektivrute i blått Kilde: Mobilitetsplan for Tønsberg sentrum. Håkon Gamles gate 4 er merket med svart prikk.

4.7. Barns interesser

Tomten inneholder i dag ingen funksjoner for barn. Nærmeste lekearealer for barn er Farmannstorget i øst og Slottsfjellskolen i nord-vest.

4.8. Sosial infrastruktur

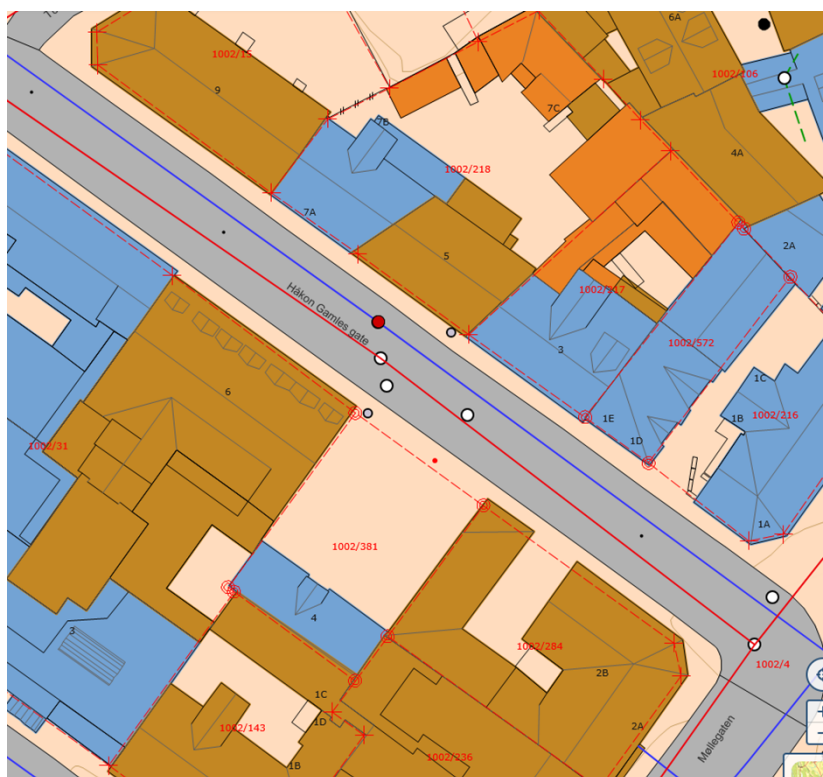
Tomten ligger i skolekretsen til Byskogen skole som ligger med en avstand på 2 km. Det går buss fra rutebilstasjonen. I tillegg er det privat barne-, ungdoms- og videregående skole på Slottsfjellskolen, med 300 meters avstand fra tomten. Knappløkka barnehage ligger 10 min gange og Haugar barnehage ligger 5 min gange fra tomten.

4.9. Universell utforming

Tomten består av en relativ flat plass, som ikke skaper spesielle utfordringer for eldre eller mennesker med funksjonsnedsettelse.

4.10. Teknisk infrastruktur

Tomten ligger i en sentrumsgate med nærhet til vann, elektrisitet og renovasjon. Offentlig vann og avløp går i rør under Håkon Gamles gate. Det er ikke kjent offentlig VA-infrastruktur på tomten.



Figur 5 Planen viser offentlige vann- og avløpsrør under Håkon Gamles gate

4.11. Grunnforhold

Tomten ligger innenfor Aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Området ligger i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone 310: Ras- og skredfare. Følgende bestemmelser gjelder for hensynssonen:

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Hjemmel

Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

4.12. Støyforhold

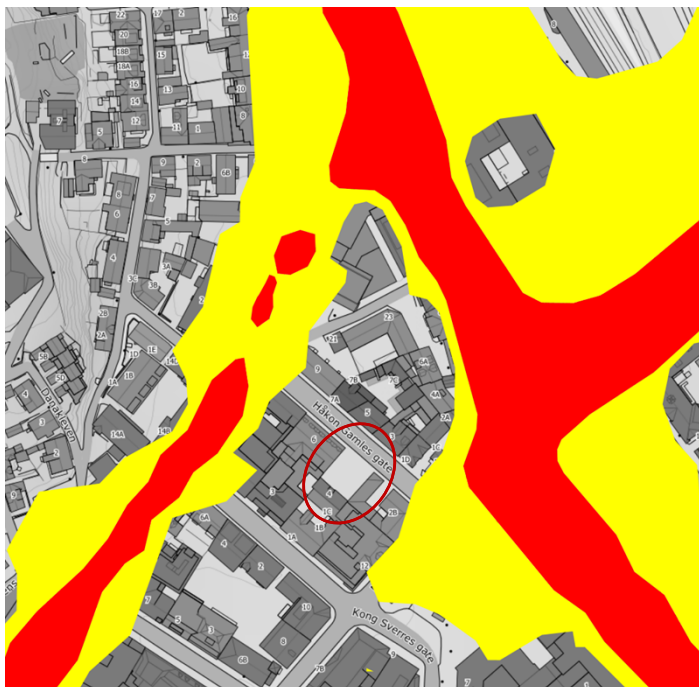
Området ligger i kommuneplanens arealdel innenfor hensynssone 290: Andre støysoner. Følgende bestemmelser gjelder for hensynssonen:

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Vegtrafikk i Stoltenbergsgate/Grev Wedels gate og Tollbodgaten er hovedkilde til støy i området. Støykart fra Statens vegvesen viser at planområdet i dag ikke ligger innenfor rød eller gul sone for støy fra disse vegene. Det er planlagt framtidig busstrasé i Tollbodgaten, noe som vil gi tyngre trafikk i gaten. Det er vurdert at det sannsynligvis ikke vil utgjøre stor forskjell i støynivå. Det er ikke gjort egne støymålinger for tomten.



Figur 6 Støysonekart fra Statens vegvesen. Planområdet er markert med sirkel rundt og ligger utenfor rød og gul støysone.

4.13. Luftforurensning

Luftforurensning er i hovedsak knyttet til de mest trafikkerte gatene i sentrum, samt noe til vedfyring. Oversiktskart fra miljødirektoratets nettside viser at tomten har en luftforurensning mer eller mindre på samme nivå som resten av Tønsberg sentrum. Det er ikke registrert noen større forurensningskilde i umiddelbar nærhet til tomten.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 -12-7:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5)

Kombinert bolig/forretning/kontor/bevertning	KBA
--	-----

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5)

Fortau	FO
--------	----

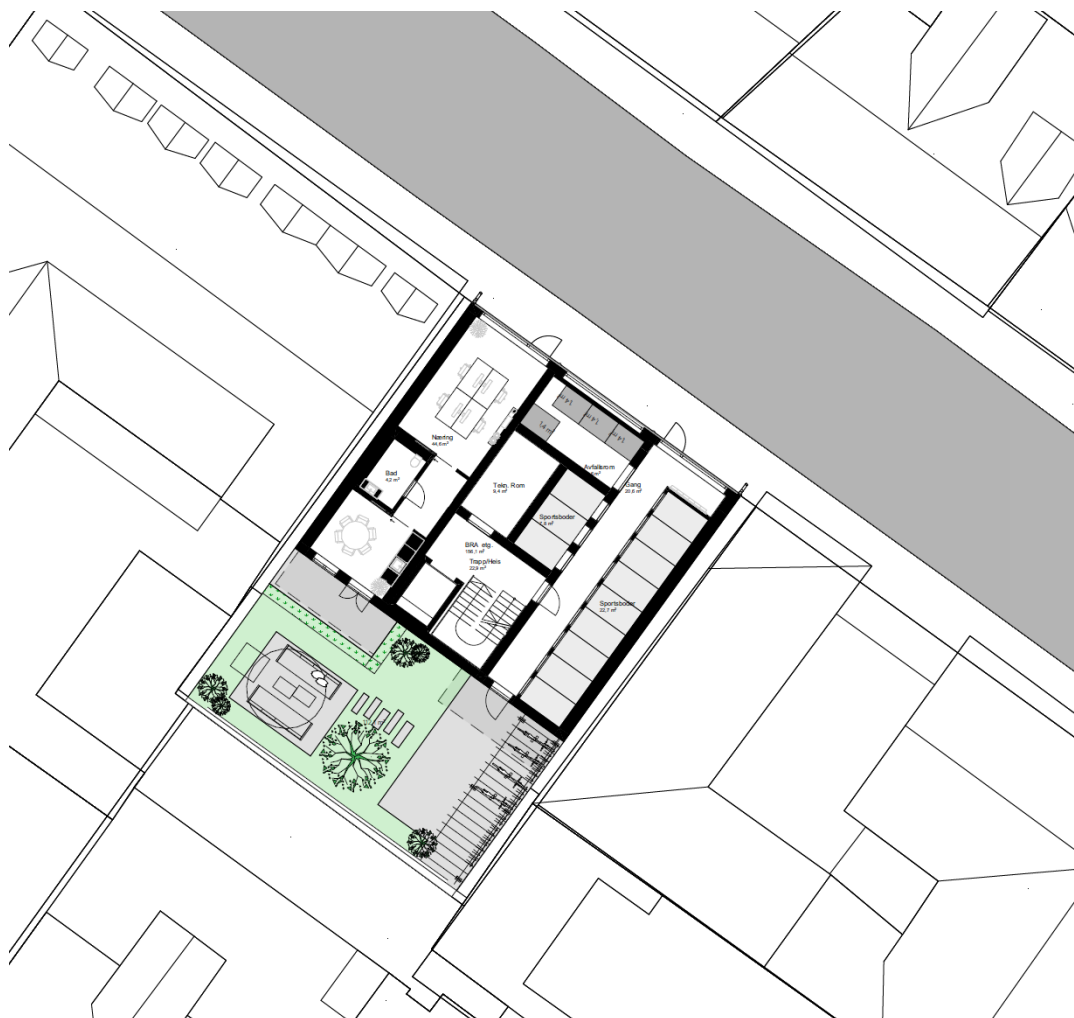
Hensynssoner (PBL § 12-6)

Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
--	------

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Tomten er trang og krever spesialtilpassede løsninger for å sikre alle funksjoner. Bakgårdsbygget forutsettes revet for å gi plass til hage/uterom og lysinnfall til boenhetene.

Formålsgrense for bebyggelse er satt i samme linje som nabobyggene, slik at byggets fasade kan danne en helhetlig fasadelinje med resten av gata. Byggets fasade kan også forholde seg til eiendomsgrensen, som ligger noe tilbaketrukket fra fasadelinjen ellers i gata, slik det er vist i illustrasjonene. Begrenset takutstikk fra saltaket er tillat over formål for offentlig fortau.



Figur 7 Situasjonsplan som viser byggets fotavtrykk, 1. etasje og bakgård.

Bakgården vil benyttes til uteopphold og sykkelparkering. Det er krav om beplantning for trivsel, biologisk mangfold og håndtering av overvann.

5.3. Landskap og estetikk

Bygningens fasadeuttrykk tar opp utformingsdetaljer fra den eldre trebebyggelsen i gaten.

Materialbruk med stående trepanel, tak med rød teglstein og arker i blikkeslag, samt vindusformat og gesimslinje for de nedre etasjene harmoniserer med omkringliggende eldre trehusbebyggelse. Det brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i nærområdet.

Bebyggelsen skal henvende seg til gata og fasaden skal fylle hele tomtens bredde så det ikke blir opphold i fasaderekken. Bygning har saltak mot gaten med vindusarker.

Første etasjen er utformet med store vinduer mot gaten som gjenspeiler tidligere funksjon i bygaten med aktive første etasjer.



Figur 8 Snitt av fasade ut mot Håkon Gamles gate



Figur 9 Snitt av fasade inn mot bakgård



Figur 10 Forslag til fargebruk til fasade



Figur 11 Illustrasjon av nytt bygg sett i fugleperspektiv



Figur 12 Illustrasjon av nytt bygg sett fra Håkon Gamle gate nord-vest

5.4. Utbyggingsvolum og høyder, antall boenheter

Bebyggelsen består av 4 etasjer med saltak mot gaten, underordnet nr. 6, og 5 etasjer mot bakgård med flatt tak. Det er tre leiligheter per etasje fra 2 til 5, som gir totalt 12 boenheter.

Kotehøyder:

Gesims mot gateløpet er på kote + 30 meter og kote takflate ligger på kote + 33 meter. Gesims- og kotehøyder er ca. 0,5 og 2,5 meter lavere enn Håkon Gamles gate 6.



Figur 13 Snitt gjennom nytt bygg, med saltak og takarker ut mot Håkon Gamles gate

Deler av første etasjen vil bli brukt til forretning/kontor/bevertning. For å sikre nødvendige funksjoner som må etableres på bakkeplan er det ikke mulig å benytte hele første etasjen til dette formålet. Sportsboder, teknisk og avfallsrom er nødt til å legges til første etasje, og er arealkrevende. Det er ønskelig å unngå kjeller, da dette vil kreve arkeologiske undersøkelser.

Det er lagt inn en utnyttelsesgrad %-BRA=287%.

Flat del av tak mot bakgård vil bli benyttet til håndtering av overvann (blågrønt tak).

5.5. Bokvaliteter

To leiligheter per etasje er gjennomgående, og en er ensidig med vinduer mot gateløpet. De gjennomgående leilighetene får balkonger mot bakgården mot vest. Vindusplassering og arker på tak er plassert og utformet for å sikre dagslys iht. krav. MUA løses på private balkonger og i felles bakgård.

5.6. Parkering

I kommuneplanens arealdel er det krav om maksimalt 0,2 parkeringsplasser per boenhet under 50 m² BRA og maksimalt 0,5 plasser per 100m² BRA for arbeidsbygninger innenfor bestemmelsesområde #21 Tønsberg by. Det er ingen minste krav til parkering.

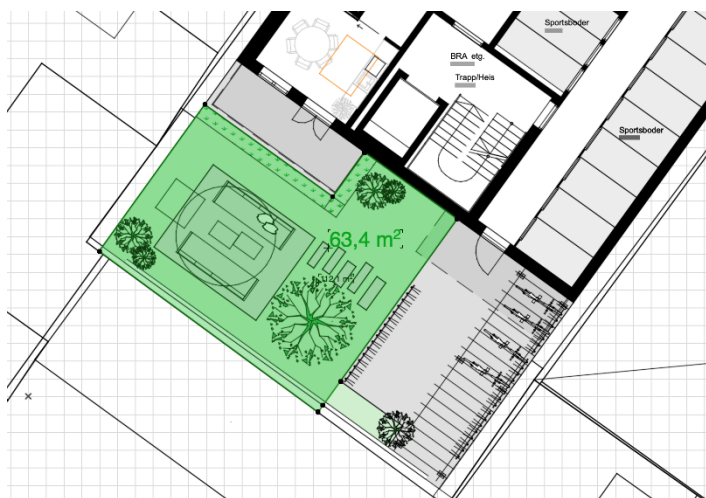
Det er dermed ikke lagt opp til parkering på tomten, noe som er i tråd med kommuneplanen. Det legges til grunn at beboere kan bruke kollektivtransport og beboerparkering i andre sentrumsgater. Eksisterende kollektivtilbud og mulighet for parkering i nærområdet er beskrevet i kapittel 4.

For sykkel er det i kommuneplanens arealdel krav om minst 2 plasser per boenhet under 60 m² BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m² BRA.

Sykkelparkering er etablert i bakgården i tråd med krav i kommuneplanens arealdel, med 2 sykkeloppstillingsplasser per bolig under tak. Det er i tillegg avsatt 12 sykkeloppstillingsplasser til gjester. Det er totalt 36 stk plasser for sykkelplassering.

5.7. Uteoppholdsareal og lek

Balkongene utgjør ca. 9 m². Fire leiligheter får ikke tilgang til privat balkong. Felles uteoppholdsareal i bakgården utgjør ca. 63 m² = 5,25 m² per leilighet. Det legges opp til opphold, sykkelparkering og beplantning med overvannshåndtering i bakgården. Nærlekeplass er ikke mulig å etablere på tomten. Lekeplass på Farmannstorvet ligger innenfor avstandskrav (75 m) fra boligene. I tillegg er det kort vei til uteareal på Slottsfjells skolen og Slottsfjellet.



Figur 14 Skisse som viser areal til felles uteoppholdsareal på 63,4 m² (i grønt). Sykkelparkering og uteplass til næringsdel kommer i tillegg.

5.8. Bylogistikk

Avfallsløsningen er lagt inn i bebyggelsen i avkjølt rom. Plasseringen er sjekket ut med Vesar og vil være mest effektiv i forhold til bylogistikk i gaten.

Arealene for forretning/kontor/bevertning er små og vil derfor mest sannsynlig få varelevering sjeldent. Denne vil skje fra gaten.

5.9. Vann, avløp og overvann

Det legges ledninger ut fra bygget til eksisterende ledninger i gata for vannforsyning og spillvann. Den flate delen av taket er 124 kvadratmeter, og etableres som blågrønn løsning

(sedumtak) med strupa nedløp. I tillegg etableres en pukkfylling under bakken i bakgården med tykkelse 20-50cm. Overvannet fra denne føres gjennom rør og renne ut til kantstein i gata. Overvannshåndteringen i gata vil basere seg på eksisterende sluk og sandfang.

Kommunalteknisk plan beskriver løsningen og er vedlagt.



Figur 15 Planutsnitt fra kommunalteknisk plan, som beskriver overvannshåndteringen

5.10. Kulturminner

Middelaldergrunn ivaretas gjennom hensynssone og bestemmelser til planen.

5.11. ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planforslaget. Analysen er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Analysen ligger vedlagt i sin helhet.

Det er ikke identifisert mulige uønskede hendelser og ikke laget forslag til risikoreduserende tiltak.

6. Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning, til å ikke utløse krav om konsekvensutredning, da det ikke vil gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.

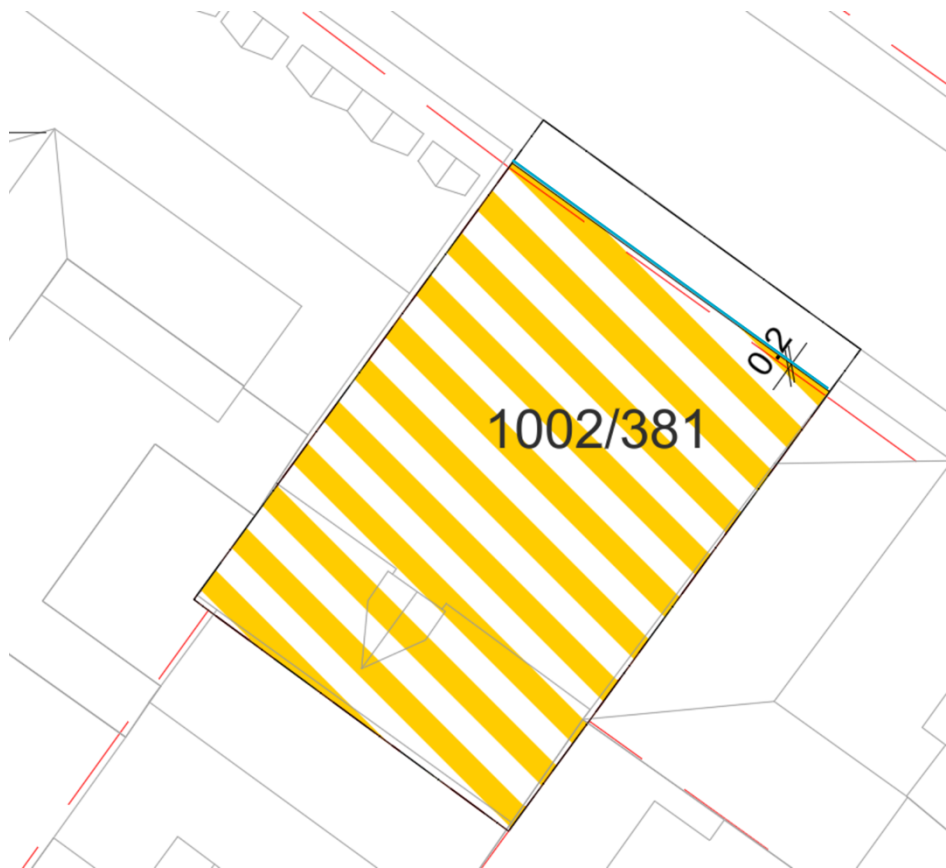
7. Virkninger av planforslaget

7.1. Kulturmiljø, byform og stedets karakter

Prosjektet fyller et hull i dagens fasade og det er lagt mye fokus på at bygget skal tilpasse seg stedets unike kulturmiljø med fasadeutforming, materialer, farger, vindusåpninger og høyder i kombinasjon med å oppfylle tekniske krav til dagslys m.m. Prosjektet er en del av en byreparasjon som vil tilføre gaten mer liv og estetiske kvaliteter. Det vurderes at prosjektet vil styrke stedets karakter og kulturmiljøet i dette området.

Prosjektet er med på å fortette sentrum og legger opp til grønn mobilitet, noe som er i tråd med FNs bærekraftsmål om bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Fasadelinjen i Håkon Gamles gate er relativt jevn med unntak av hullene der det er tomme tomter. Det er vurdert at det vil gi en best mulig tilpasning til kulturmiljøet dersom det nye bygget ligger i samme fasadelinje. Denne samsvarer ikke med dagens eiendomsgrense og vil resultere i at byggets fasade ligger ca. 20cm over på kommunens eiendom (til sammen ca. 3m²). Da kommunen også ønsker en ubrutt fasadelinje er det muligheter for en avtale angående bruk eller justering av eiendom. Planens avgrensing av formål gir rom for en løsning der fasaden er trukket ut til gatas fasadelinje. I og med at det ikke er en endelig avklaring på temaet, er foreløpig bygg tegnet innenfor eiendomsgrensen. Takutstikk utenfor fasade er begrenset til maks 65cm inkl. takrenner.



Figur 16 Illustrasjon av avvik mellom formålsgrense/fasadelinje (i blått) og eiendomsgrense i stiplet rødt. Takutstikk vil krage lenger ut over fortau, som på naboeiendommer.

Automatisk fredet middelaldersk bygrunn er ivaretatt gjennom hensynssone og bestemmelser til planen. Etablering av nytt bygg samt pukklager for overvannshåndtering i bakgården vil kreve noe graving. Da det har stått et bygg på tomten før, er det godt mulig at det ligger en gjenfylt kjeller her og konsekvensene vil da bli mindre. Dette vil bli undersøkt og avklart i senere faser.

Samtlige punkter i kommuneplanens §64 (Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by) er ivaretatt, unntatt forbud mot rivning, da bakgårdsbygg forutsettes revet. Prosjektet er utarbeidet i tett dialog med Vestfold fylkeskommune som godkjent utforming og stedstilpassing.

7.2. Barns interesser og uteoppholdsareal

På en så trang tomt i et historisk miljø er det ikke alltid mulig å ivareta alle krav til normer og en prioritering er nødvendig. I dette tilfellet er det vurdert at behov for lekearealer bør tilfredsstilles utenfor tomten. Krav til lekeareal på tomten tilfredsstilles dermed ikke.

Farmannstorvet, med allerede etablert lekeplass ligger innenfor avstandskrav til nærlekeplass (maks avstand 75 meter). Lekeplassen ligger i gul støysone grunnet støy fra Stoltenbergs gate. Da lekeplassen allerede er etablert og mye brukt anses den som et aktuelt område for lek. Slottsfjellet som rekreasjonsareal ligger også tett på planområdet. Slottsfjells skolen har skolegård tilrettelagt for barn, som kan brukes når skolen ikke er i bruk. Støyforholdene her tilfredsstiller krav til lekearealer.

Dette anses som tilstrekkelig da leilighetenes størrelse tilsier at det ikke primært vil bosette seg barnefamilier i denne bygningen.

I en liten bygård som denne kan det også bli utfordrende å oppnå samtlige kvalitetskrav til uteoppholdsareal. MUA krav om 20 m² per boenhet søkes fraveket, med bakgrunn i eiendommens beskaffenhet og plassering i bystrukturen. Det er også prioritert å ikke fravike krav til sykkelparkering, da dette er en sentral tomt som ikke inneholder bilparkering. Boenhetene får tilgang på uteoppholdsareal mellom 5,25 og 14,15 m². Private balkonger og nære rekreasjonsområder som Slottsfjell og Farmannstorget vil primært fungere som uteoppholdsareal. Det er utarbeidet sol/skygge-diagram som ligger vedlagt. Dette illustrerer begrenset med sol i uteområdene.

7.3. Støy og forurensning

Det vurderes at støyforhold og forurensning er tilfredsstillende for formålet i en sentrumssituasjon.

7.4. Teknisk infrastruktur

Energibehov er avklart med Lede. Det vil bli tilrettelagt for enkel tilkobling til fjernvarmenettet.

Vedlegg

1. Oppsummering merknader til varsel om oppstart
2. Kommunalteknisk plan
3. Illustrasjonshefte med illustrasjonsplan og fasadetegninger
4. ROS-analyse
5. Geoteknisk notat

