

DETALJREGULERING – FOYNKVARTALET

PLANBESKRIVELSE

21.09.2022

Rev. 28.02.2024



Forslag til detaljregulering av Foynkvartalet
(Rev. 28.02.2023)

PLANTITTEL	Detaljregulering for Foynkvartalet	
PLANID	0704 20180171	
TILTAKSHAVER	Foynkvartalet Næring AS	Lars Kristian Bettum
	Kontaktperson:	lkb@folksom.no
REGULERINGSPLAN	KB arkitekter AS	Henning Thoresen <u>thoresen@kbarkitekter.no</u> Roland- Borgvin Burgess <u>borgvin-burgess@kbarkitekter.no</u>
PLANDOKUMENTER	<ul style="list-style-type: none"> - Plankart, dat. 19.02.2024 - Reguleringsbestemmelser dat. Juni 2019. rev. 16.02.2024 - ROS analyse, dat. 03.07.2020 rev. 20.02.2023, KB arkitekter - Foynkvartalet regulering vedlegg, dat. 28.02.2023 - Sjekkliste for planer i Tønsberg sentrum dat. 15.09.2022, rev. 27.02.2023 - Illustrasjonsplan, dat. 08.01 rev. 20.02.2024, KB Arkitekter - Solstudie 12.12.2023 - Vurdering av luftkvalitet Foynkvartalet, Norconsult – dat. 11.04.2019 - Kommunalteknisk plan (med vedlegg). Multiconsult, dat. 26.03.2021 - Geoteknisk rapport – Områdestabilitet, grunnteknikk AS dat. 19.11.2019 - Foynkvartalet 3 Tønsberg – Trafikkstøy rev. Dato 05.12.2023, Akustikk-konsult - Arkeologisk forundersøkelse, NIKU - Kontrollrapport Storgaten 28, dat. 15.03.2021, Nøtterøy konsulenttenester Dørdal AS - Fotoillustrasjon byggehøyder/ fjernvirkning rev. 07.07.2021 - Referat fra oppstartsmøte, dat. 29.01.2019 - Merknader til varsel om oppstart - Prisnippsnitt dat. 27.02.2023 - Illustrasjoner V001 – V010 dat. 27.02.2023 - Sjekkliste for planer i Tønsberg sentrum, dat. 15.09.2022, rev. 27.02.2022 	

Sammendrag

Foynkvartalet disponeres i sin helhet av Foynkvartalet Næring AS og søsterselskaper (100% eid av Folksom AS).

Kvartalet var tidligere et tett bebygd bolig- og handelsområde, men store deler av bebyggelsen i kvartalet har blitt sanert og benyttes i dag som parkeringsareal. Eksisterende bebyggelse opp mot Storgata benyttes i dag i stor grad til handel og kontorvirksomhet.

Det er et ønske om å utvikle hele kvartalet til forretning, næring og boligformål slik at kvartalet kan bli en levende del av byen igjen. Bebyggelsen mot Storgaten planlegges bevart slik den er i dag.

Ny bebyggelse vil variere i høyder der den høyeste bebyggelsen er trukket inn midt i kvartalet for å ivareta siktlinjer, by profil og tilpasset bebyggelsen i de omkringliggende gater.

Planområdet er i byplanen avsatt til sentrumsformål og ligger innenfor «hensynssone båndlegging» etter lov om kulturminner.

Planen legger opp til videreføring av Storgaten som en betydelig handlegate, men også aktivisere de andre tilstøtende gatene, Tjømegaten, Prestegaten og Nedre Langgate.

Målet med arbeidet er å forme et sentrumskvartal, med vekt på god arkitektur slik at kvartalet kan bli et positivt bidrag til bymiljøet i sentrum av Tønsberg.

Planbeskrivelse

1 Innhold

1	Innhold	4
2	Bakgrunn	5
3	Planstatus og rammebetingelser.....	5
4	Beskrivelse av planområdet	9
5	Beskrivelse av planforslaget	17
6	Vurdering av planforslagets konsekvenser og virkninger for omgivelsene .	51
7	Medvirkning	61

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Foynkvartalet Næring AS ønsker å utvikle hele kvartalet til forretning, næring og boligformål slik at kvartalet blir en aktiv og levende del av bysentrum. Bebyggelsen mot Storgaten planlegges bevart slik den er i dag.

Planen legger opp til videreføring av Storgaten som en viktig handlegate, men også aktivisere de andre tilstøtende gatene, Tjømegaten, Prestegaten og Nedre Langgate.

Målet med arbeidet er å forme et sentrumskvartal, med vekt på god arkitektur og attraktive uterom slik at kvartalet kan bli et positivt bidrag til bymiljøet i sentrum av Tønsberg.

2.2 Planprosessen

- Oppstartsmøte ble avholdt 03.07.2018.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 07.02.2018 (annonser, brev).
- Kommunen har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 2 og 3 da det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført flere møter med Riksantikvar bl.a i forhold til byggehøyder.
- Det er gjennomført møter med Vestfold Telemark fylkeskommune ang. byggegrenser/avstand til Nedre Langgate.
- Workshop UPB 30.03.2022.
- Vedtak om offentlig ettersyn 26.05.2023

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Aktuelle nasjonale retningslinjer og føringer for planarbeidet:

- Styrking av barn og unges interesser (RPR)
- Universell utforming (Nasjonale forventninger, Rundskriv T-5/99B, diskrimineringsloven, mf.)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene.

3.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser

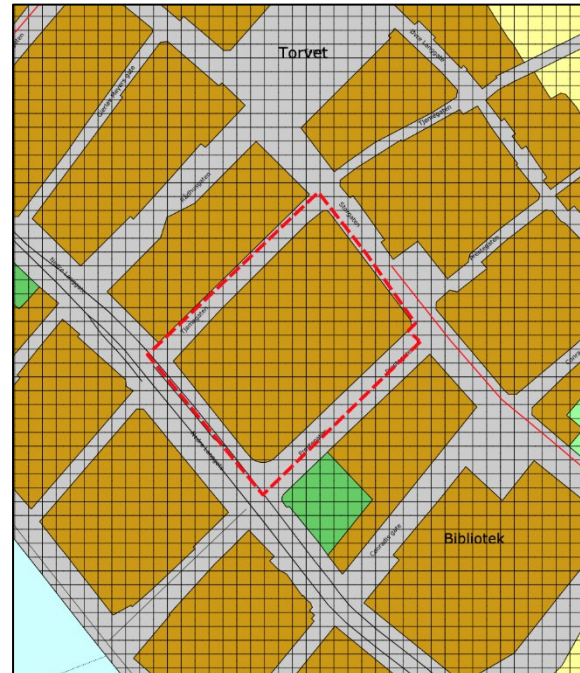
Regional plan for Bærekraftig arealpolitikk (RPBA), vedtatt 26.09.2019.

3.3 Kommuneplan/Byplan/kommunedelplan

Planområdet inngår i kommunedelplanen for sentrum (Byplanen 2018 – 2030), og er avsatt til sentrumsformål (nåværende).



Byplan – Sentrumsformål, bestemmelsesområde #26



Båndlegging kulturminner



Avvikssone støy



Omforming

I henhold til utfyllende bestemmelse § 2.2 «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)

Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelalderisk 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».

§ 3.2.1 Avvikssone støy og luftkvalitet

Innenfor avvikssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone (vilkår er ikke opplistet).

§ 3.3.2 Krav om omforming (H820 G1) – Nedre Langgate

Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan. Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter 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 vertikale brudd i fasaden. Spenn på homogene fasader bør være maks 10 m.



Krav om omforming

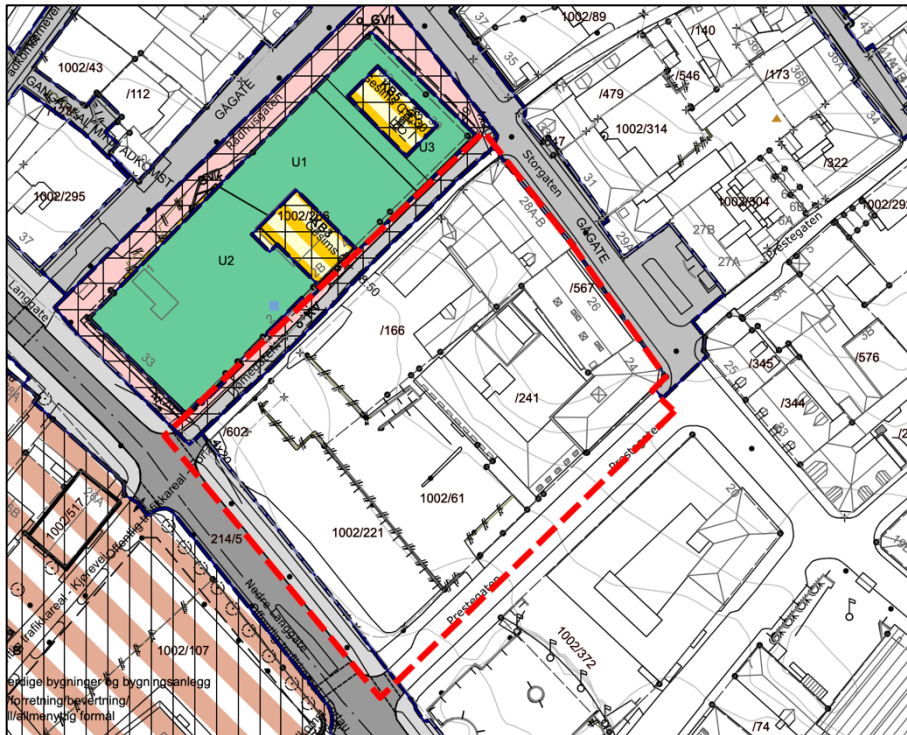
§ 4.2.3 Felt B Sårbare sentrumskvartaler (# 26)

Eiendommen ligger innenfor Felt B Sårbare sentrumskvartaler.

«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»...

3.4 Gjeldende regulering

Planområdet er uregulert med unntak av Tjømegaten og Nedre Langgate. Del av Tjømegaten er regulert i detaljregulering for Storgaten 30 – 32 (planid 20130090) og Nedre Langgate er regulert i reguleringsplan – Miljøopprustning av Nedre Langgate (Planid 61216).



Gjeldene reguleringsplaner (planområdet er vist med rød stiptet linje)

3.5 Pågående planarbeid

Det er varslet oppstart av arbeid med detaljregulering for Storgaten 20 og Sjøfartsplassen (Planid 20200186).

3.6 Øvrige føringer

- Gatebruksplan for Tønsberg sentrum (vedtatt sept. 2017)
- Designplan for overvannshåndtering og merverdi i Tønsberg sentrum (Des. 2015)

4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Tønsberg sentrum avgrenset av Tjømegaten, Storgaten, Prestegaten og Nedre Langgate. Planområdet har et areal på ca. 7880 m².



Oversiktskart

4.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger i skrånende terreng fra Storgaten ned mot Nedre Langgate. Arealet ligger sentralt i Tønsberg sentrum og inkluderer bl.a. Storgaten 24 – 28 som er en viktig del av handelsområdet i sentrum. Nedre del av planområde mot Nedre Langgate er ubebygd og benyttes til parkering. Bebyggelsen som ligger langs Storgaten og øvre del av Tjømegaten/Prestegaten er verneverdig og en viktig del av bygnings- og gatemiljøet i Storgaten.



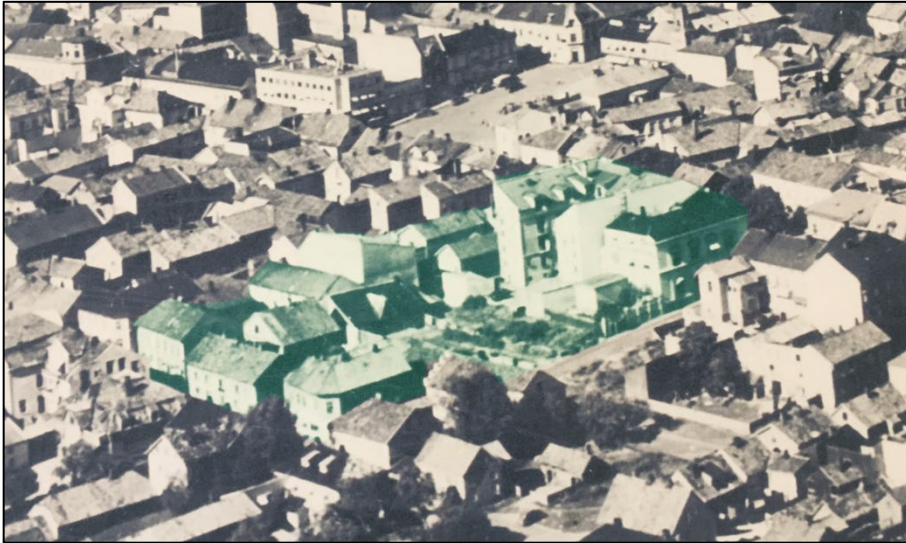
Flyfoto med plangrense

4.2 Stedsanalyse

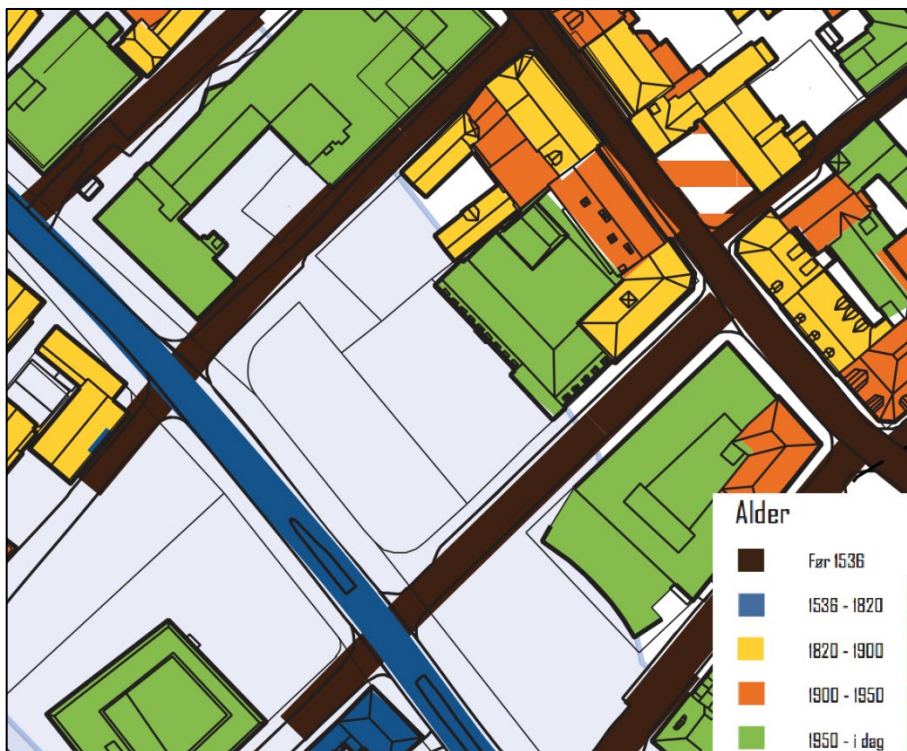
Historisk utvikling

Tønsberg er en middelalderby der det meste av historien fra ca. år 1000 og frem til 1700 tallet er bevart under grunnen. Middelalderbyen ble ødelagt i all hovedsak ved en brann i 1536.

I Tønsberg sentrum finnes det i dag en kombinasjon av småskala trehusbebyggelse fra 1700-tallet og fremover, til bygninger av nyere tids moderne uttrykk og opprinnelse. Eksisterende bebyggelse omkring- og i planområdet, er av varierende alder fra 1820 og frem til i dag. Bebyggelsen representerer en stor variasjon i alder, volum, høyde og uttrykk.



Nedre del av Tønsberg sentrum, Foynkvarialet sett fra syd (1949)



Bebyggelsens alder

Bebyggelsen innenfor planområdet langs Storgaten representerer en svært viktig del av den kulturhistoriske utviklingen i Tønsberg.



Storgaten – Trehusbebyggelse fra 1800 – 1900 tallet



Storgaten fra torget- Nyere bebyggelse

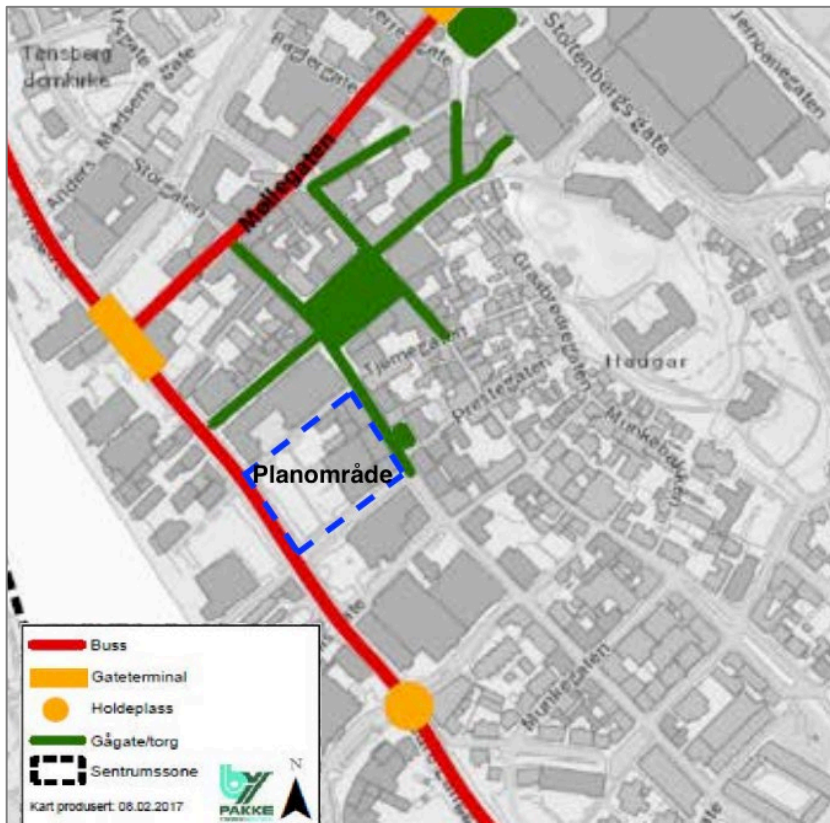
4.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer og har følgende hjemmelshavere:

- Gnr. 1002 bnr. 221 – Nedre Langgate 27 AS
- Gnr. 1002 bnr. 61 – Foynkvartalet Næring AS
- Gnr. 1002 bnr. 241 – Storgaten 24 AS
- Gnr. 1002 bnr. 567 – Storgaten 28 Tønsberg AS
- Gnr. 1002 bnr. 166 – Storgaten 28 Tønsberg AS
- Gnr. 1002 bnr. 4 – Tønsberg kommune
- Gnr. 1002 bnr. 602 - Nedre Langgate 27 AS
- Gnr. 1002 bnr. 603 - Foynkvartalet Næring AS

4.4 Trafikkforhold

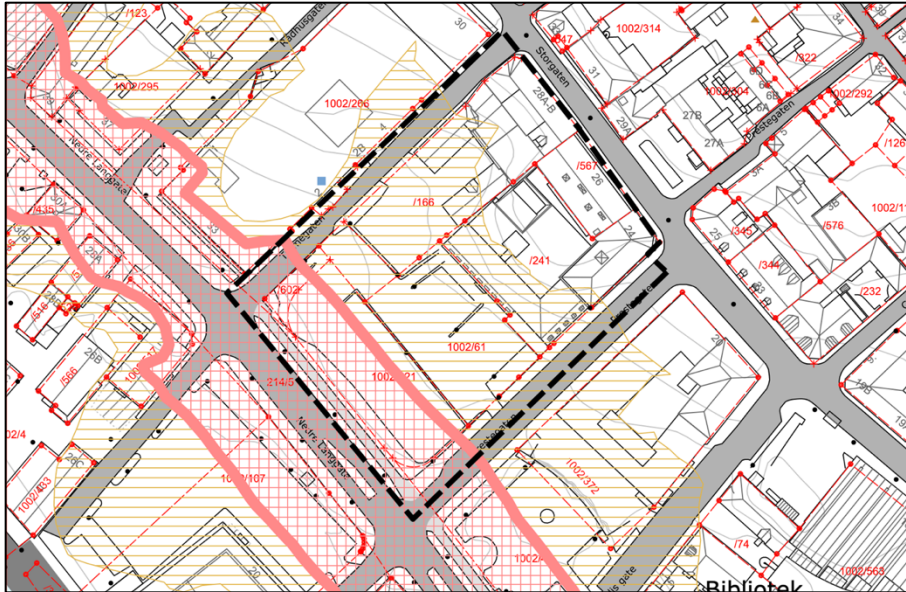
Nedre Langgate er hovedtransportåre igjennom Tønsberg med en ÅDT på ca. 20.000. I gatebruksplan for Tønsberg sentrum (vedtatt sept. 2017) er stenging av Nedre Langgate for gjennomkjøring med bil, og omlegging av kollektivtrafikken til Nedre Langgate, noen av tiltakene som planen legger til rette for. Tjømegaten er hovedatkomst til parkeringsplassene innenfor planområdet og noen eiendommer ovenfor Storgaten. Prestegaten er enveiskjørt, med utkjøring til Nedre Langgate. Området har nærhet til sentral busstasjon og fremtidig bussdekning i Nedre Langgate. Det er godt tilrettelagt for fotgjengere i hele området. Deler av Storgata er kun for gående/syklende (Gågate). Gatene i området er karakterisert av trafikk med lave hastigheter.



Fremtidig trasé for kollektivtrafikk

4.5 Støyforhold og luftkvalitet

Planområdet grenser til Nedre Langgate som er sterkt trafikkert. Mesteparten av den ubebygde delen av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone.

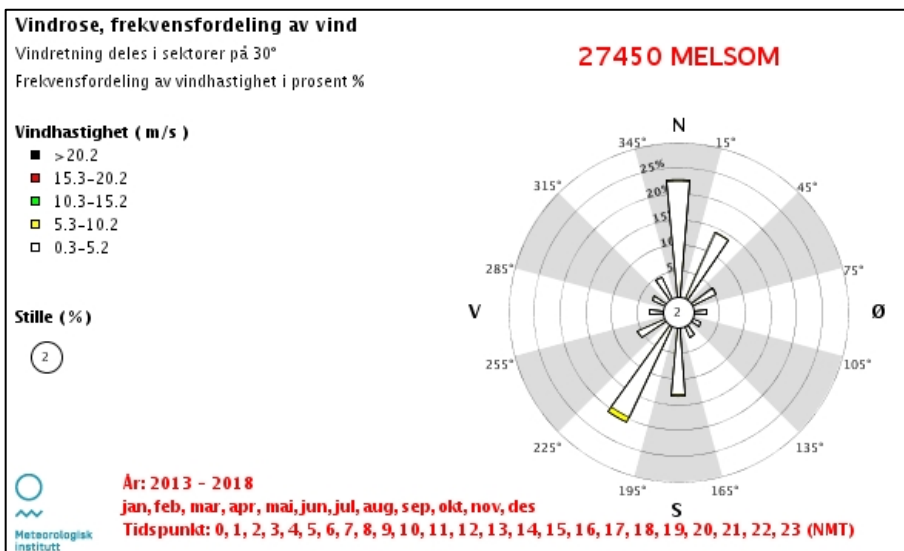


Støysoner

4.6 Lokalklima

Den nærmeste meteorologiske stasjonen som måler vind, er på Melsom i Sandefjord kommune. Meteorologiske verdier målt der vurderes som representativ for planområdet. De fremherskende vindretningene i området er fra nord (N) og sørvest (SV).

Planområdets beliggenhet i sentrum medfører at bebyggelse og uteområder er skjermet for vind av bl.a annen bebyggelse.



Vindrose for årene 2013 – 2018 på Melsom målestasjon

Terrenget er skrånende mot sydvest og det er ingen nærliggende terrengformasjoner som hindrer solinnslipp til planområdet. Det skrånende terrenget hindrer også muligheter for større vannansamlinger ved f.eks. ekstrem nedbør.

4.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet består av bebyggelse og asfalterte parkeringsplasser. Det er ikke registrert verneverdig naturmiljø eller arter av nasjonal interesse innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Det er få naturelementer innenfor planområdet. Langs gang- sykkelveg i Nedre Langgate er det plantet allétrær.

Landskapet er skrånende fra Haugar og ned mot sjøen. Viktige landskaps- og kulturhistoriske elementer i Tønsberg sentrum er Slottsfjellet og Haugar.



Tønsberg fra kanalbroen – Slottsfjellet og Haugar er godt synlig i landskapet

4.8 Grunnforhold

Kvartærgeologisk kart fra NGUs sider viser «fyllmasser» i denne delen av Tønsberg. Urbane områder er ofte markert som «fyllmasser» da løsmassene er tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, og forteller ingenting om underliggende, opprinnelige grunnforhold. Haugarområdet, ca. 160 m nordøst for området, er markert som «Bart fjell, stedvis tynt dekke» og «tynn marin avsetning». Ca. 320 m sydøst for området er det markert for «tykk marin avsetning». Man må derfor forvente at tomte består av oppfylte masser over marine avsetninger.



Løsmassekart fra NGU sine nettsider, aktuelt område er omtrentlig merket med rødt.

4.9 Kulturminner og kulturmiljø

Tønsberg er en middelalderby der det meste av historien fra ca. år 1000 og frem til 1700 tallet er bevart under grunnen. I Tønsberg sentrum finnes det i dag en kombinasjon av småskala trehusbebyggelse fra 1700-tallet og fremover til bygninger av nyere tids moderne uttrykk og opprinnelse

Planområdet ligger i sin helhet innenfor område med automatisk fredet bygrunn. Avklarende undersøkelser når det gjelder forholdet til de automatisk fredete kulturlag, viser at det har vært aktivitet av bymessig karakter fra middelalderen og enkelte dateringer viser aktivitet fra vikingtid +/- år 950.

Tønsberg kommune har fått utført DIVE analyse for Tønsberg sentrum. I forbindelse med analysearbeidet er det bl.a. kartlagt alder på eksisterende bebyggelse. DIVE analysen viser at eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er fra 1820 og frem til i dag.

4.10 Teknisk infrastruktur

Vann:

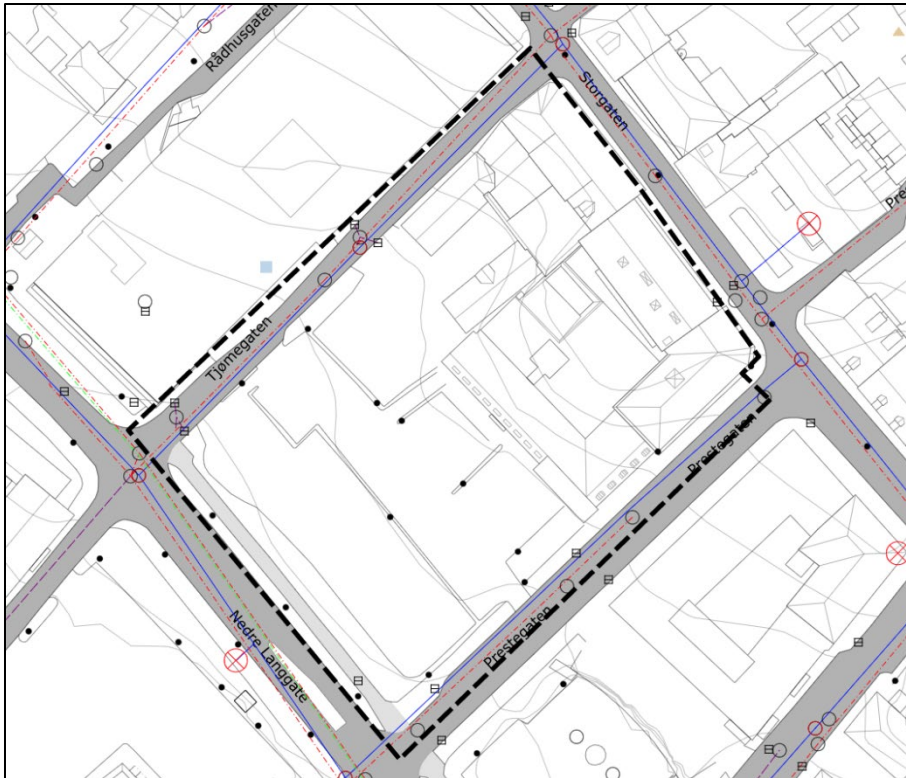
Det er vannledninger i alle gatene rundt kvartalet/planområdet, mest aktuelt tilkoblingspunkt er vannledning VL350 SJK i Storgaten.

Spillvann:

Spillvann fra bygg kan gå med selvføll enten til AF ledning i Tjømegaten eller i Prestegaten, eller til spillvannsledning i Nedre Langgate. Tilkobling av spillvann bør sees i sammenheng med eventuell fremtidig sanering av VA-anlegg i Prestegaten.

Fjernvarme:

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Skagerak Varme har tilgjengelig fjernvarmetrasé i umiddelbar nærhet til planområdet.



Eksisterende veier, vann, spillvann og overvann

4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Byskogen ungdomsskolekrets og Træleborg barneskolekrets.

5 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utvikling og bevaring av verneverdig bebyggelse i Foynkvartalet. Deler av eksisterende bebyggelse (Storgata 24, 26 og 28) skal bevares og nye bygg og utearealer/plasser vil komplementere kvartalet. Kulturminner i grunnen (Automatisk fredet bygrunn) har i stor grad vært førende for plangrepet. Fra kulturminnemyndigheten har det vært ønskelig med minst mulig inngrep i grunnen. Derfor er det lagt et lokk over bakken som ny bebyggelse og uterom legges på. Dagens bakkenivå bevares med minst mulig inngrep. Sokkeletasje langs gateplan vil variere i høyde over terreng og vil ikke bli definert som en full etasje alle steder.

Ny bebyggelse vil variere i høyder fra 2 - 5 etasjer + sokkeletasje, der det høyeste bygget er trukket inn midt i kvartalet for å ta hensyn til byprofil, siktlinjer, fasade og høyde til bygninger i de omkringliggende gater.

Totalt bruksareal innenfor planområdet, inkludert eksisterende bebyggelse og parkering er beregnet til ca. 14000 m² BRA.

5.1 Planforslagets hovedide og hovedgrep

Foynkvartalet er inspirert av gatedannelsene fra middelalderen og er planlagt med en bebyggelse som legger seg langs gateløpene og danner nye passasjer og smug i kvartalet.

Arkitektonisk blir de eksisterende bygningene møtt med en ny tids arkitektur, men som vil legge seg inn i en kontekst, både historisk og i forhold til volum, skala og materialbruk. Konseptet er basert på tanken om en åpen og tilgjengelig bygningsmasse midt i byen. Eksisterende gateløp beholdes og aktiviseres.

Materialbruken vil ta utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse bevares og ny bebyggelse legger seg tett opp mot dette ved å bruke tre og mur som hovedmaterialer, men samtidig bringe inn nye måter å bruke materialene på som bringer historien videre.

Etablering av forretninger, kontor og boliger i dette området av byen vil kunne bidra til økt aktivisering av denne sentrale delen av sentrum.



Planområdet sett fra Conradis gate

5.2 Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter kvartalet i sin helhet og hele eller deler av tilgrensende gateløp. Planområdet omfatter tilstrekkelig areal for å sikre planlagt bebyggelse med tilhørende adkomster og fortausarealer.



Planavgrensning

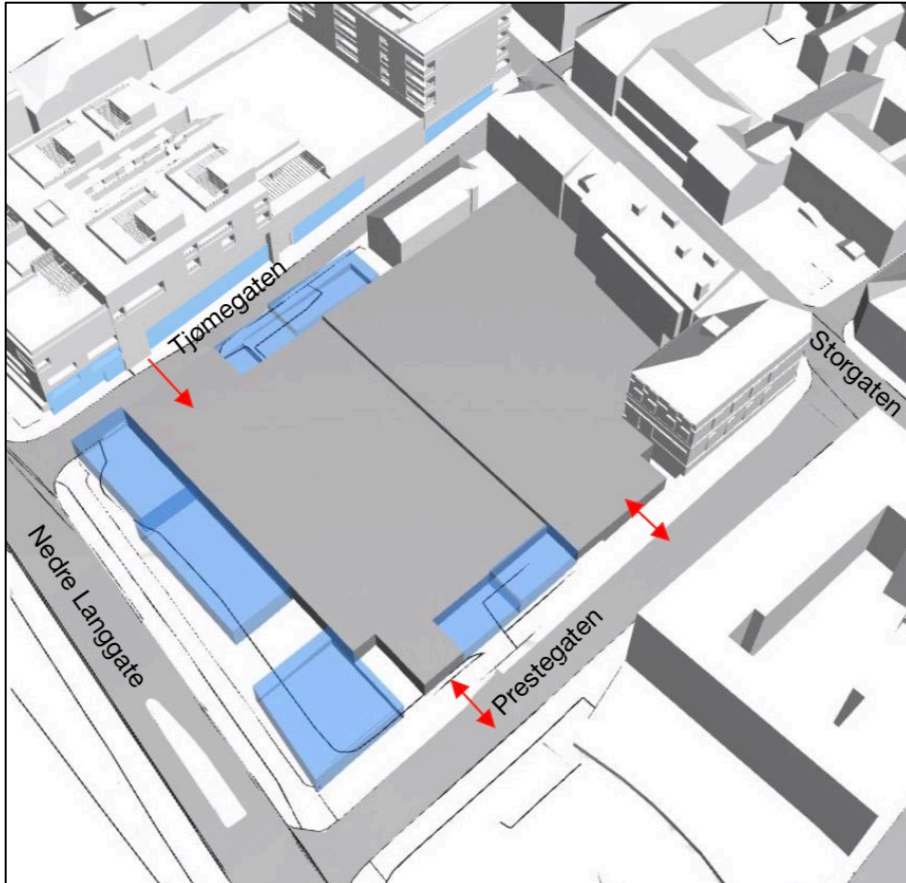
5.3 Reguleringsformål

Vertikalnivå 1 (Gateplan).

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg (KBA1)

Formålet representerer de arealene på bakkeplan/kjellere som blir liggende under lokk og Hovedbruken av arealet blir parkering. Arealet skal også bl.a. inneholde avfallshåndtering og tekniske anlegg.

Det skal etableres utadrettet virksomhet som f.eks. forretninger og restauranter i fasader som vender ut mot gatene.



Prinsipp vertikalnivå 1. Forretning/restauranter er vist med blå farge. Parkering/ teknisk er vist med grå farge.

Vertikalnivå 2:

Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning (KBA2 – KBA5)

Formålet representerer ny bebyggelse fra lokket og opp i høyden og eksisterende bebyggelse. Innenfor formålet tillates en kombinasjon av bolig/forretning/kontor/tjenesteyting, bevertning og hotell.

Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning (FKT1 – FKT3).

Formålet representerer to bygg langs Nedre Langgate og antikvariatet i Tjømegaten.

Innenfor formålet tillates en kombinasjon av forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

Gårdsplass (GPL)

Formålet representerer utearealer på lokket over parkeringsarealet. Arealet skal tilrettelegges for både allmenn ferdsel, opphold/lek og uteplasser for boligbebyggelsen. Innenfor arealet skal det etableres minimum 25% grøntarealer.

Kjørevei (KV1 – KV3)

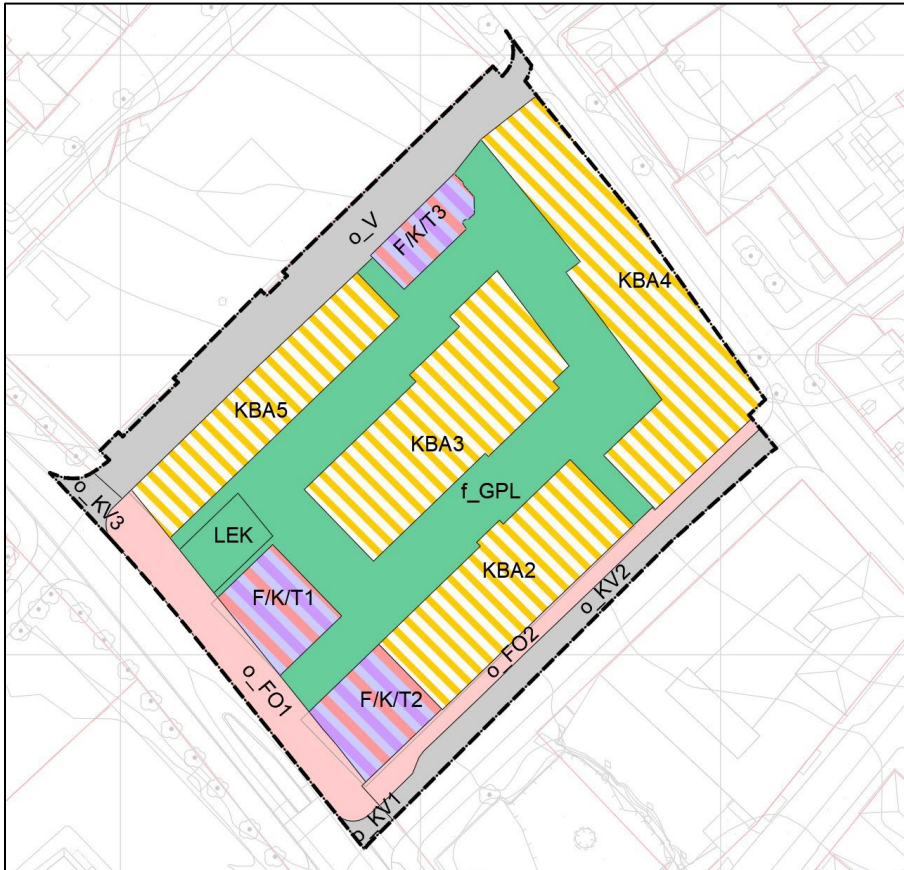
Regulert vei representerer offentlige veiarealer i Prestegaten og kryssområder ned mot Nedre Langgate.

Fortau (FT1 – FT2)

Regulert fortau representerer fortau langs Nedre Langgate og Prestegaten.

Vei (V)

Arealet i Tjømegaten er foreslått avsatt til vei. Veiarealet skal utformes som beskrevet i designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum.



Plankart - formål

5.4 Arealoversikt

Arealformål	Areal m ²	Vertikanivå
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ bevertning/kontor/ tjenesteyting, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg (KBA1)	5667	1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning/ tjenesteyting/ kontor/ bevertning (KBA 2 – KBA 5)	3082	2
Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1 – FKT3)	624	2
Lekeplass (LEK)	125	2
Gårdsplass (GP)	2057	2
Kjørevei (KV1 – KV3)	416	2
Vei (V)	792	2
Fortau (FT1 – FT2)	730	2

5.5 Fordeling bolig og «næringsarealer»

Arealene for bebyggelse er i plankartet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bestemmelsene setter krav til fordeling mellom hvor mye arealer som skal benyttes til formålet bolig og «næringsformål» (forretning/ tjenesteyting/ kontor/ bevertning).

§ 3.4 «Minimum 35% av bruksarealet (BRA) av bebyggelsen (B, KBA1 – KBA5) skal benyttes til formålene forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting.»

På grunn av usikkerhet i marked og etterspørsel er det ønsket om å lage en robust og fleksibel plan. Derfor er ca. halvparten av bygningsmassen ikke definert i forhold til om den skal benyttes til bolig eller «næringsformål».

Fordeling av formål i eksisterende bebyggelse:

Beregnet areal innenfor eksisterende bebyggelse er ca. 2900 m² BRA.

I henhold til bestemmelser/formålssnitt skal etasje på bakkeplan (ca. 1000 m² BRA) forbeholdes forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning. Dvs. ca. 30% av arealet.

Øvrige arealer innenfor denne bebyggelsen tillates å benyttes til enten bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning.

Fordeling av formål i ny bebyggelse:

Beregnet areal innenfor ny bebyggelse er ca. 8000 m² BRA. I tillegg kommer parkering, tekniske rom og renovasjon på ca. 3200 m² BRA.

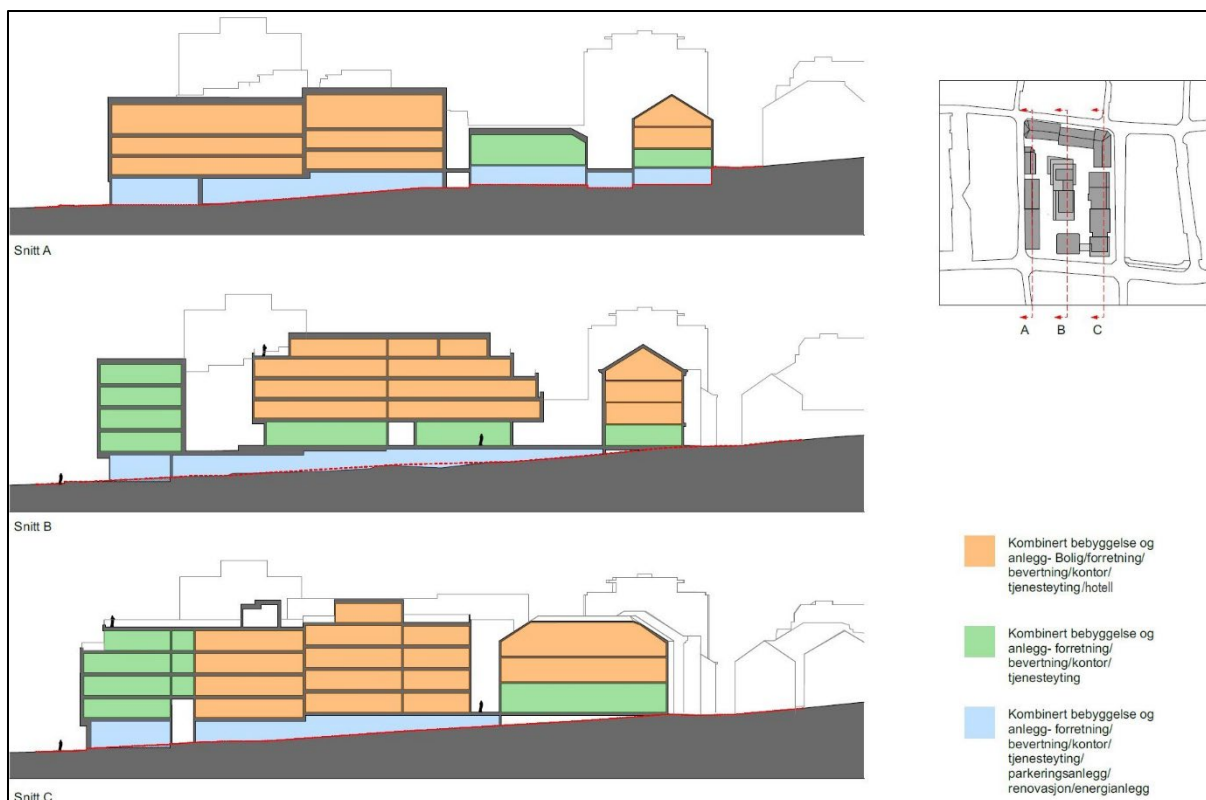
I henhold til bestemmelsene er ca. 2800 m² BRA forbeholdt forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning. Dvs. ca. 35 %.

Øvrige arealer kan benyttes enten til bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning.

Arealer under lokket som nå er planlagt for parkering kan på sikt omdisponeres til f.eks. forretningsarealer om behovet for parkering blir mindre.

Formålssnittet med tilhørende bestemmelser viser i grove trekk følgende bruk av arealene innenfor kvartalet:

- Etasje på gateplan skal ha forretninger/bevertning ol. (utadrettet virksomhet mot gater) rundt hele kvartalet.
- Blokkbebyggelse ved Nedre Langgate skal inneholde forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning.
- Langs Tjømegaten er det ikke differensiert i forhold til bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.
- Langs Prestegaten er det ikke differensiert i forhold til bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.
- Langs Storgaten er det ikke differensiert i forhold til bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell fra andre etasje og opp.
- Bebyggelsen midt i kvartalet er ikke differensiert i forhold bolig eller forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell, med unntak av 1. etasje, hvor det ikke tillates boligformål.



Formålssnitt - prinsipper for hvor de enkelte formålene skal plasseres innenfor planområdet.

Tabell som viser formål og mulig bruksareal (BRA) innenfor planområdet:

Formål	BRA Ny bebyggelse	BRA eksisterende bebyggelse	BRA totalt
Bolig/ forretning/ tjenesteyting/ kontor/ bevertning	5150 m ²	1900m ²	7050m ²
forretning/ tjenesteyting/ kontor/bevertning	2250 m ²	1000m ²	3250m ²
forretning/ tjenesteyting/ kontor/bevertning/parkering/ renovasjon/energianlegg	3200 m ² (Parkering/teknisk) 575 m ² (forretning/ tjenesteyting/ kontor/bevertning)		3775m ²
Sum BRA	11175 m ²	2900m ²	14075m ²

5.6 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planbestemmelsene setter et maksimumstall på 89 boenheter innenfor planområdet. For å sikre en variert boligsammensetning er krav om at minimum 50% av boenhetene skal være større enn 60 m².

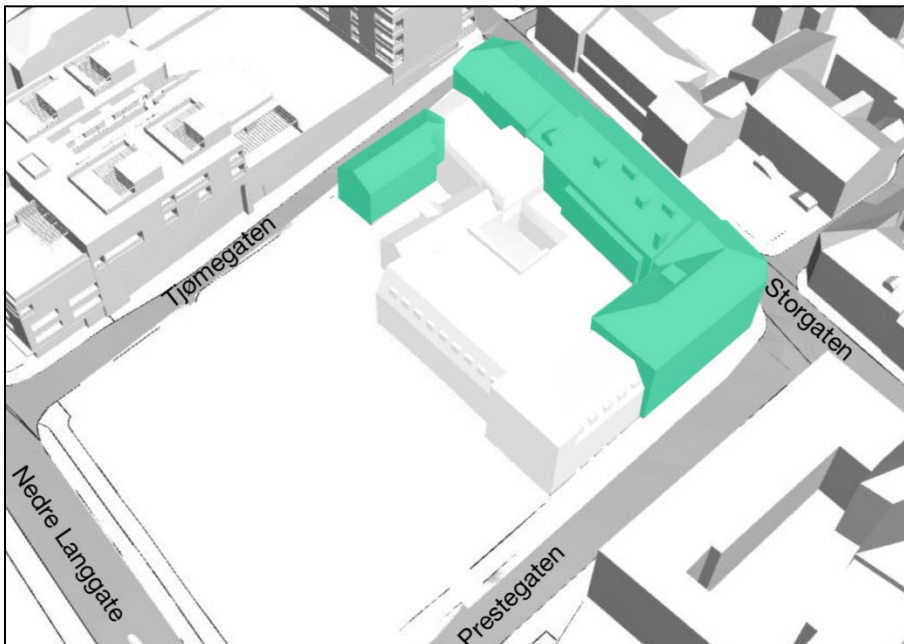
Det potensielle arealet som kan benyttes til bolig innenfor planområdet er ca. 6900 m² BRA. Det tilsier 89 boenheter med gjennomsnittsstørrelse på 77,5 m².

5.7 Utnyttelse

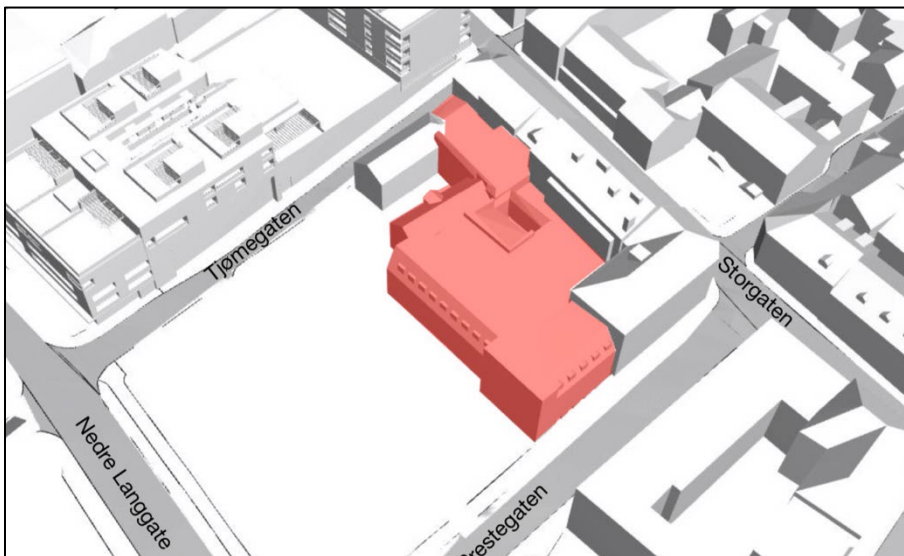
Bebygd areal (BYA) i kvartalet er 100 % da det etableres parkering og næring på bakkeplan med et lokk over.

5.8 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelsen som ligger langs Storgaten og «Antikvariatet» i Tjømegaten skal bevares. Øvrig bebyggelse i kvartalet planlegges revet.

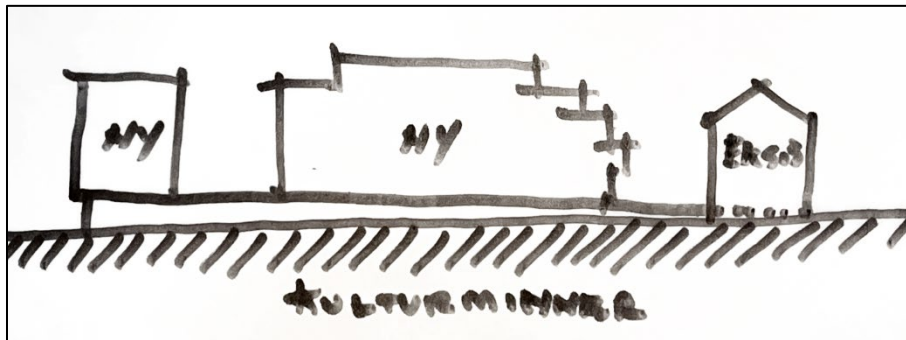


Bebyggelse som skal bevares (grønn farge)



Bebyggelse som foreslås revet er vist med rød farge

På grunn av kulturminner i grunnen er det ikke mulighet til å etablere parkeringskjeller i grunnen. Derfor planlegges det å etablere parkering på «bakkeplan» med lokk over.



Prinsippsnitt

Det har i planarbeidet vært viktig å tilrettelegge for gode adkomstmuligheter til uteoppholdsarealene (GPL) på «lokket» fra gatenivå og den eksisterende bebyggelsen. Dette arealet blir tilgjengelig som en del av det allmenne byrommet. Den viktigste adkomsten til uterommene i kvartalet er vurdert til å være ved øvre del av Tjømegaten, mellom antikvariatet og Storgaten 28. Denne adkomsten ligger nært torget og gågaten og gir en trinnfri vei inn i kvartalet.

Konsekvensen av å etablere lokk og adkomst fra Tjømegaten vil være at «Stallen» (bygning fra før 1940) må fjernes. Det vurderes at plangrepet med å etablere et lokk med et bilfritt byrom oppå og med gode adkomster for myke trafikanter, oppveier for de negative konsekvensene av å fjerne stallen.

Dekket over parkeringsplassen vil omtrent ligge på høyde med Storgaten. På den måten blir det «trinnfri» adkomst til gang- og torgarealer fra Storgaten og øvre del av Tjømegaten.

Adkomsten til gårdsrommet fra Nedre Langgate er vurdert som særdeles viktig for å skape god tilgjengelighet gjennom kvartalet fra Storgaten til Nedre Langgate. Fra Nedre Langgate er det lagt til rette for et bredt trappeløp fra gaten til gårdsrommet. I tillegg skal det etableres en allmenn tilgjengelig heis fra gatenivå til gårdsrommet for å sikre tilgangen for de som ikke kan benytte trappen.

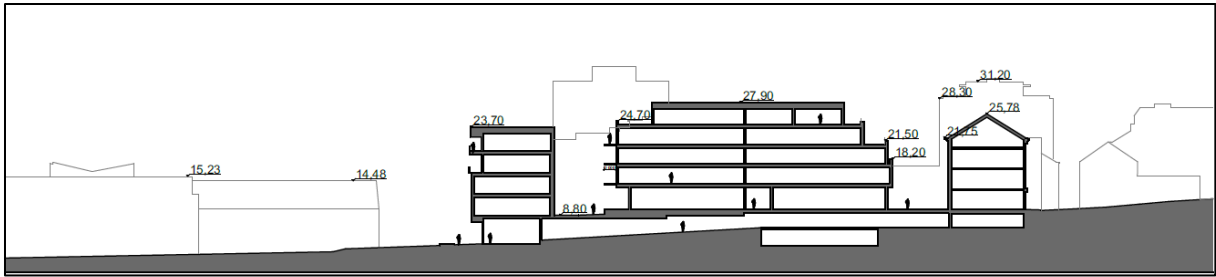


Uteoppholdsarealer/ tilgjengelighet

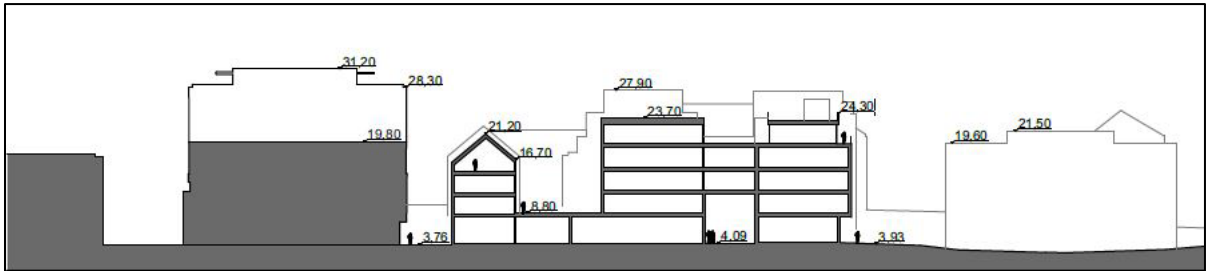
Byggehøyder:

Planforslaget legger til rette for en variasjon i byggehøyder og er angitt med høydelinjer og angivelse av kotehøyde i plankartet.

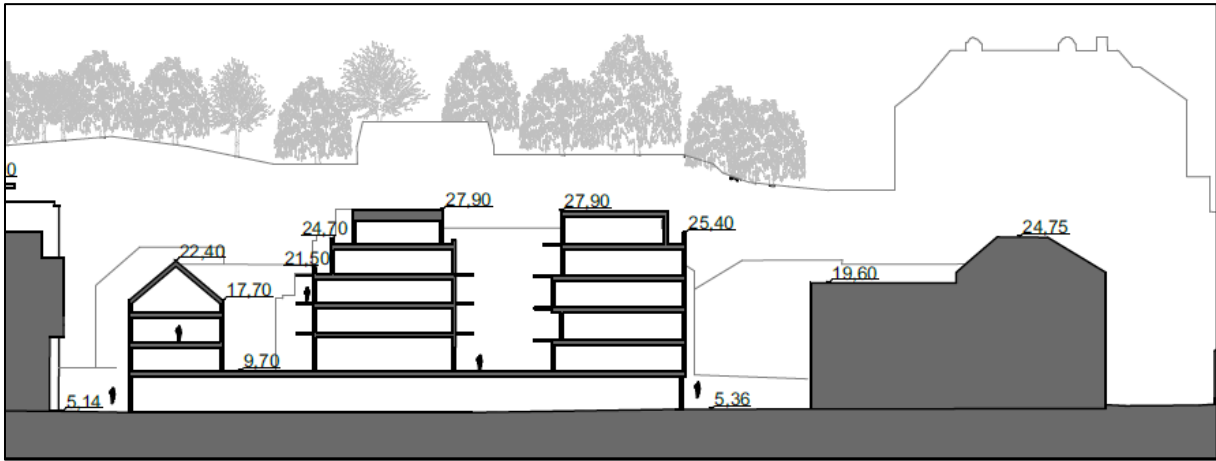
For eksisterende bebyggelse som skal bevares, er det foreslått at det ved eventuell gjenoppbygging/rehabilitering tillates avvik på inntil 100 cm i høyde, for å imøtekomme dagen tekniske krav til bl.a. energi, ventilasjon mm.



Lengdesnitt midt igjennom kvartalet



Tversnitt nedre del av kvartalet mot Nedre Langgate



Tversnitt midtre del av kvartalet

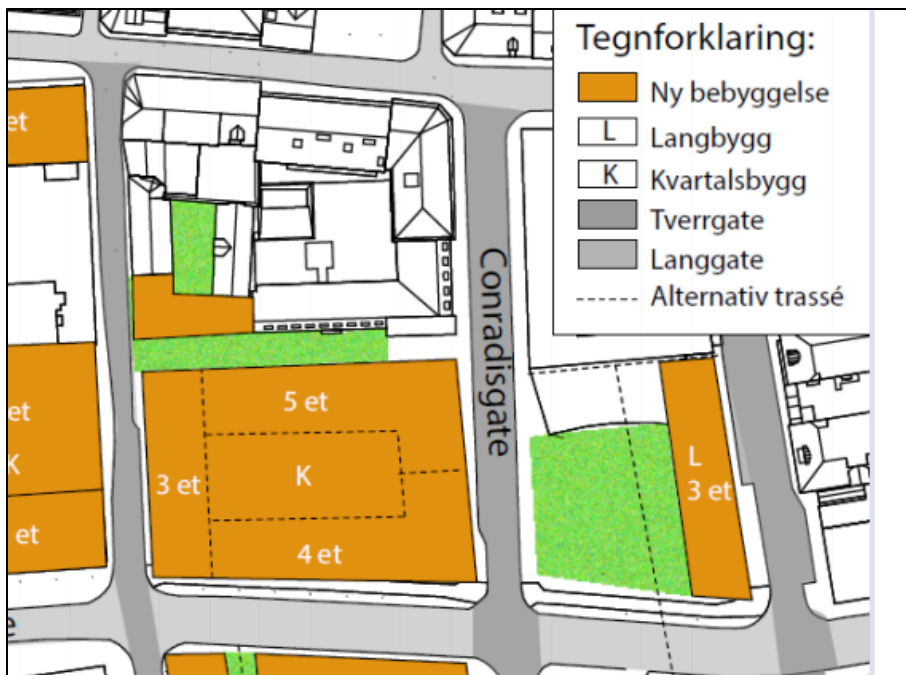


Bebyggelse volum

For nedre halvdel av kvartalet er det i byplanen satt bestemmelser for byggehøyder (antall etasjer), der det legges opp til en karrébebyggelse innenfor kvartalet og tillater bebyggelse med 3 og 4 etasjer og mulighet for +/- en etasje for å understreke vertikale brudd i fasaden.

Planforslaget foreslår en annen type bebyggelse enn karrébebyggelsen som er vist i byplanen. Planforslagets forslag til bebyggelse legger i større grad til rette for vertikal oppdeling og åpenhet mellom bebyggelsen.

Selv om bebyggelsesmønsteret er noe annerledes enn det som er vist i byplanen er det vurdert at planforslagets byggehøyde ligger innenfor gjeldende høydebestemmelser.

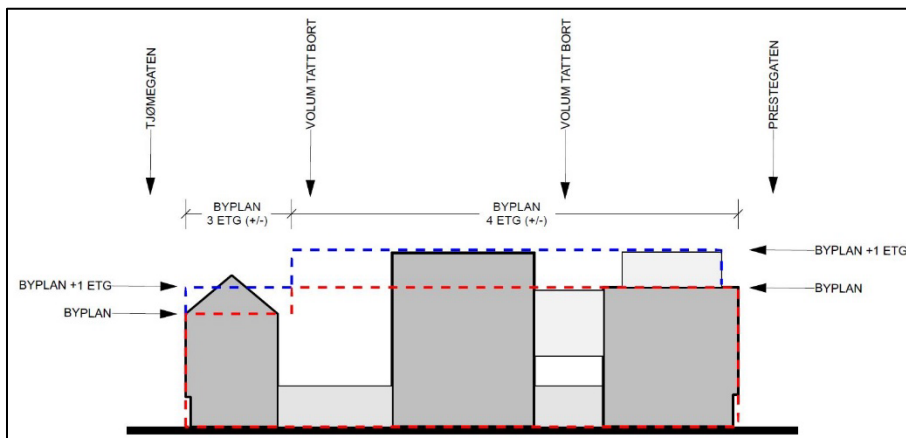


Illustrasjon som viser byggehøyder fra byplanens bestemmelser

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.

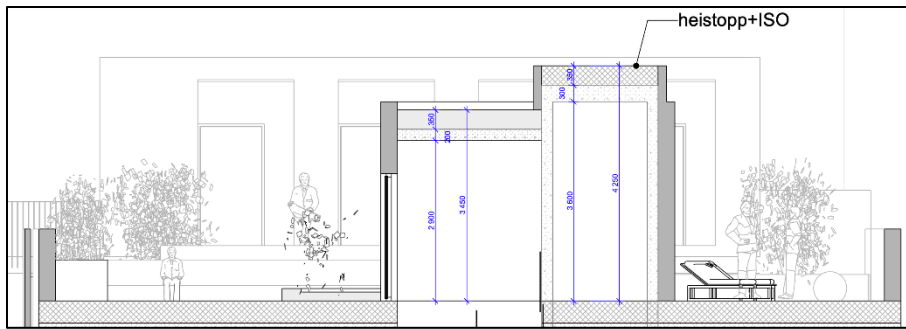
Utdrag av retningslinje til byplanens bestemmelser

Bebyggelsen i planforslaget er i stor grad brutt opp i enkeltvolumer og med markerte vertikale brudd, spesielt mot Nedre Langgate.



Byggehøyder - Nedre Langgate i forhold til byplanens bestemmelse

Adkomst til uteoppholdsarealer på tak for KBA2/FKT2 vil trolig være fra den høyere bebyggelsen inntil uteoppholdsarealene, men for å sikre adkomst til uteoppholdsarealer er det lagt til rette for at det kan etableres heis/trappehus på uteoppholdsarealene på taket, om videre prosjektering viser at det blir nødvendig. Heis/trappehus med utgang til tak kan få en høyde på inntil 4 meter over gesims. Det er satt krav om at heis/trappehus skal trekkes minimum 4 meter fra gesims mot vei.



Heis/trappehus snitt



Heis/trappehus – fasade sett fra Conradsgate

Byggegrenser:

Avgrensning for nybygg ligger i all hovedsak i eiendomsgrensen langs Tjømegaten og Prestegaten. For eksisterende bebyggelse i Storgaten, Tjømegaten og Prestegaten følger byggegrensen eksisterende vegglinv.

Mot Nedre Langgate er byggegrensen plassert i en avstand mellom 10.8 – 11.7 meter fra senterlinje vei.

Studie i forhold til fremtidig kollektivtrasé med kantstopp for buss i Nedre Langgate viser at det er god plass til nødvendige gatebredder og fullverdig fortau/gang- og sykkelveg med de byggeavstander som er foreslått.



Byggeavstand senterlinje Nedre Langgate

Utkrager over byggegrenser:

Mot nedre Langgate er det foreslått mulighet for utkrager med inntil 2 meter på bygget i krysset Nedre Langgate/Prestegaten, inntil 1,5 på midtbygget og inntil 0,7 meter på bygget i krysset Tjømegaten/Nedre Langgate. Utkrageren blir minimum 4 meter over dagens bakkenivå i fortauet. Foreslåtte løsninger er avklart med veieier, Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Hensikten med utkragerne bidrar til å skape tydelig vertikal oppdeling av bebyggelsen mot Nedre Langgate.



Utkraginger er vist med blå skravur.



Illustrasjon. Fasade langs Nedre Langgate

I Prestegaten er det foreslått at ny bebyggelse på det meste kan krage ut, inntil 0,5 meter. Utkragingen er fra 2. etasje og opp sett fra bakkenivå.

Hensikten med utkragingene er å skape relieff i fasaden og for å unngå lange monotone fasader.



Illustrasjon. Fasade langs Prestegata

5.9 Estetisk redegjørelse

Ny bebyggelse består av tre ulike typer bygninger; langhus, trehus og murhus. Husene forholder seg til eksisterende bebyggelsesskala og materialitet.

Langhuset som vender seg mot Tjømegaten er en fortsettelse av typologien vi kjenner til fra bl.a. langs brygga, men forholder seg også til eksisterende bebyggelse i kvartalet som Antikvariatet og Storgaten 28 i materiale, skala og takform (saltak). Huset deles opp i to deler og følger stigningen i terrenget.

Første etasje har utadvendt virksomhet og store deler av fasaden er i glass. Leilighetene i andre, tredje og loftsetasje er har en mer skjermet fasade mot Tjømegaten i nord, med stående kledning, vindusstørrelse og rytme som er typisk for langhus. Mot indre gårdsrom åpnes fasaden mer opp med store vinduer og inntrukne balkonger.



Illustrasjon av Tjømegaten

Langhuset/trehuset starter i midten av kvartalet og beveger seg ned til Nedre Langgate med fallende høyder. Det har en stram rytme i form av tresøyler som blir artikulert i fasaden.

Hele bygget er i ett materiale. Fasaden er bygget opp av lag som danner et relieff i fasaden og en artikulering av vindusåpninger.



Illustrasjon: Bebyggelse, lek og uteoppholdsarealer

Murhuset er bebyggelsen fra hjørnet Nedre Langgate/Prestegaten og opp langs Prestegaten. Bebyggelsen har et tyngre uttrykk som legger seg til de tilstøtende bygningers materialet og tyngde. Fasadematerialet er i tegl som brytes opp av relieff i fasaden og ulike teglstein oppover Prestegaten.

Balkonger er trukket inn i fasaden og kan ha innslag av tre for å gi et varmere preg og spill i fasaden.



Illustrasjon. Foynkvartalet sett fra Conrads gate – Sjøfartsplassen i forgrunnen

Den eksisterende bebyggelsen (Storgaten 24) mot Storgaten planlegges beholdt uendret, med unntak av at det foreslås å tillate arker/takopplett og takvinduer. Arker/takopplett tillates kun på tak som vender mot det indre gårdsrom.



Bebyggelse langs Storgaten med arker mot indre bakgård

Mot Nedre Langgate foreslås tre enkeltstående bygg (to næring/kontorbygg og et boligbygg). Langs gatenivå vil det være nærings/forretningsfunksjoner. Et bredt trappeløp og heis vil lede gående opp fra Nedre Langgate og inn i gårdsrommet i kvartalet. Bygget i krysset Tjømegaten/Nedre Langgate relaterer seg til trehusbebyggelsen oppover i Tjømegaten, med saltak, stående kledning, vindusstørrelse og rytme som er typisk for langhus. Bygget i midten er et nærings-/kontorbygg med store glassflater og materialer av mur/puss/tegl/tre. Bygget på hjørnet av Prestegaten/Nedre Langgate er også et nærings-/kontorbygg som har fasadematerialer som relaterer seg til bebyggelsen i Prestegaten.



Fasade mot Nedre Langgate



Utsnitt av fasade og adkomst til gårdsrom fra Nedre Langgate

5.10 Byprofil

I forbindelse med planarbeidet har det vært viktig å tilpasse prosjektet til byprofilen. Dvs. at prosjektet skal ivareta viktige siktlinjer, landskapstrekk, kanalen og Ramsar områdene.

Slottsfjellet, Haugar og Domkirken er viktige landemerker nært prosjektet som fortsatt skal fremstå som byens landemerker.

Prosjektets virkning i forhold til byprofilen/landskapet er dokumentert med fotoillustrasjoner (før/etter) fra standpunkter i byen som er fastsatt i samråd med Tønsberg kommune og Riksantikvaren. Lengdeprofiler viser foreslått bebyggelse i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelsesstruktur og landskapstrekk.



Lengdeprofil Kaldnes – Haugar



Lengdeprofil/ langsnitt

5.11 Utearealer

Utearealer planlegges mellom bebyggelsen og på tak. Arealene mellom bebyggelsen blir etablert med allment tilgjengelige gangarealer som muliggjør opphold, gjennomgang og adkomst til boliger og næring. Langs sørvestsiden av eksisterende bebyggelse i Storgaten er det planlagt torg/plass med uteservering mm.

Uteoppholdsarealer for bolig planlegges langs bygningene og på balkonger. Det vil også bli etablert felles uteoppholds- og lekearealer på deler av takene til bebyggelsen langs Prestegaten.



Utomhusplan



Illustrasjon: Torg/ utearealer



Illustrasjon: Torg/ utearealer

I byplanen er det satt krav om 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (10 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong terrasse). Det legges opp til at private uteoppholdsarealer blir i form av terrasser/balkonger. Prosjektet er et urbant sentrumsprosjekt hvor byrommene også i stor grad vil fungere som fellesarealer for boligene. Prosjektet er avhengig av

kompenenserende tiltak i forhold til felles kvartals- og områdelekeplasser. Hvilket omfang det er snakk om avhenger av leilighetsutforming (størrelser og antall), størrelser på balkonger og hvorvidt arealene kan betraktes som felles uteopphold i forhold til byplanens krav til kvalitet (minimumsbredde/sol/ støy/med mer).

Antall boenheter	Krav byplanen – uteopphold	Privat uteopphold	Felles
89	20 m ² x 89 = 1780 m ²	10 m ² balkong pr enhet = 890 m ²	Takterrasser = 500 m ² Arealer på lokk = 1960 m ²

Tabell: oversikt uteopphold

Arealtabellen viser at det er tilstrekkelig areal for boligenes uteopphold.

Felles uteopphold og lekeareal:

Utomhusarealene knyttes sammen med omkringliggende gater via trapper og universelt tilgjengelige adkomster fra Storgaten, Tjømegaten og Nedre Langgate. Utearealene vil være allment tilgjengelige.

Hyggelige uteoppholdsarealer, aktiviteter og mulig uteservering på torg vil gjøre Foynkvartalet til et attraktivt tilskudd for byens brukere i denne delen av sentrum. Området er i stor grad skjermet for støy og trafikk.

Det skal være høy kvalitet på materialer og utforming. Uterommenes skala vil oppleves intime og beskyttende.

For god utnyttelse av arealene legges det vekt på flerbruk og integrering av funksjon og bruk f.eks. overvann og lek. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt på bakkeplan med åpne renner og vannspeil/regnbed som vil bidra som miljøskapende element i byrommet.

Det planlegges en lekeplass (nærlek) i gårdsrommet, samtidig som det tilrettelegges for at lekbare elementer og møbler etableres flere steder innenfor gårdsrommet. Det vil tilrettelegges for klatring, balanseelementer som utfordrer sansene og utforskertrangen med ulik taktilitet, form, farge og lukt.

Området egner seg godt til å sparke, sykle og løpe rundt på.

Uteområdet er på lokk, men det legges likevel til rette for et frodig gårdsrom med opphøyde felt med ulik beplantning som gjør utearealene varierte og blant annet kan bidra positivt til det biologiske mangfoldet. Private balkonger for boliger skal skjermes.

På deler av takflatene legges det til rette for opphold med ulike soner for å sitte/henge/være sosial eller alene. Det legges til rette for at beboerne kan dyrke urter, grønnsaker, bær eller annet.



Eksempelfoto lek/uteopphold i byrom

Arealkrav til lek i byplanen:

Nærlekeplass

Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 75 m² med fortrinnsvis min. bredde 7 m.

Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 50 m.

<i>Antall boenheter</i>	<i>Krav i Byplanen Antall nærlekeplasser</i>	<i>Krav i byplanen Antall m2</i>
<i>89 boenheter</i>	3	375

Ved å innlemme lek og aktivitet i uteområdene innenfor kvartalet som vist i illustrasjonsplanen, er det ikke mulig å eksakt måle lekeområdene opp mot byplanens kvalitetskrav i forhold til areal, bredde mm. som ved etablering av tradisjonelle lekeplasser. Det vurderes at ved å etablere og innlemme lek og aktivitetsskapende elementer i store deler av uteoppholdsområdene, vil dette gi et godt tilbud til barn i alle aldre. Etablering av lek og aktivitetselementer rundt «hele» området vil gi mulighet for å oppleve variasjon og til å velge oppholdssted etter bl.a vær og solforhold.



Rød skravur viser arealer med elementer for lek (visualisert i landskapsplanen) (ca. 680 m²)

Områdelekeplass

Kravet i forslag til ny kommuneplan er at for hver 30. boenhet skal det etableres 500 m² til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m².

Antall boenheter	Krav i byplanen v/89 boenheter
30 boenheter – 500m ²	2 x 500

Ved eventuelt manglete areal til områdelek innenfor planområdet, foreslås det at prosjektet som kompensierende tiltak kan bidra med oppgradering og utvikling på nærliggende plasser og parker i sentrum.

Aktuelle plasser hvor prosjektet kan bidra med kompensierende tiltak kan være f.eks. Vikingodden, Sjøfartsplassen, Kinoplassen, Vektortorvet, Erik Carlsens plass, mfl.

Snøopplag:

Det kan være aktuelt å etablere snøsmeltingsanlegg i gangsoner og i forbindelse med overvannsrenner mm. Ved ekstreme snøfall og vedvarende kulde kan det bli nødvendig å frakte snø vekk fra kvartalet.

5.12 Klima og solforhold

Planområdet er i stor grad omkranset av bygninger og er dermed ikke spesielt utsatt for vind.

Bebyggelsen følger de eksisterende gateløpene (Tjømegaten og Prestegaten) som har retning sydvest/nordvest. Det er åpninger mellom bebyggelsen mot Nedre Langgate (sydvest) for å gi mest mulig sol inn til bebyggelsen og utearealene mellom bebyggelsen. De beste solforholdene i gatene og rommene imellom bygningene er midt på dagen og tidlig ettermiddag.



Solstudie. Solforhold 23. juni kl. 15.00

5.13 Parkering

Parkering for bil og sykkel planlegges på dagens bakkeplan under «lokk» der eksisterende parkering ligger i dag. Eksisterende parkeringskjellere innenfor planområdet vil fortsatt bli benyttet til parkering.

I henhold til byplanen kan det etableres ca. 30 p-plasser i forhold til estimert boligantall og leilighetsstørrelse innenfor kvartalet. For øvrige formål (publikum og arbeidsbygninger) kan det etableres etter foreløpig beregning inntil 16 p-plasser.

I tillegg har boligene på Foyntaket tinglyst rett til 21 p-plasser og KIWI har privatrettslig avtale om 16 p-plasser. Totalt blir dette 83 p-plasser.

Det er i tillegg ønsket om å opprettholde en del kommersiell parkering for næringsdrivende i kvartalet og omkringliggende kvartaler. Totalt vil planforslaget gi plass til ca. 150 biler innenfor planområdet. Av dette blir ca. 65 kommersiell parkering. Dagens kommersielle parkering har ca. 120 p-plasser.

Sykkelparkering for boliger og næring planlegges i parkeringskjeller med nærhet til heis/adkomst til bolig/næring.

5.14 Kjøreatkomst og trafiksikkerhet

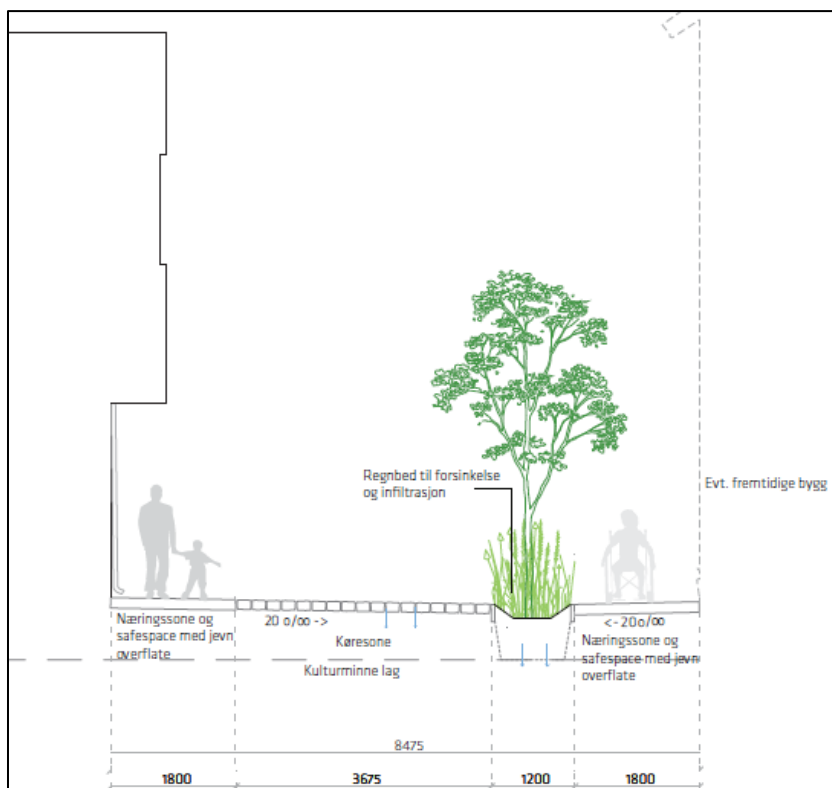
Tjømegaten og Prestegaten er relativt lite trafikkert og betjener i stor grad kun næringsliv og boliger i gaten. Det er lite gjennomkjøringstrafikk. Prestegaten er enveiskjørt med utkjøring til Nedre Langgate.

Det planlegges en kjøreatkomst (kun innkjøring) til kvartalet fra Tjømegaten og to adkomster fra Prestegaten (inn og utkjøring).

Ved å legge til rette for enveiskjørt adkomst fra Tjømegaten vil det bli mindre trafikk og et mer oversiktlig trafikkbilde i forhold til dagens situasjon. Innkjøring til parkering fra Tjømegaten og utkjøring i Prestegaten vil medføre noe økt trafikk i Prestegaten, men denne gaten har god bredde og fortau på begge sider.

Avfallshenting og varelevering vil forgå fra gaten. Avfallsrom vil plasseres slik at avfall kan hentes ved inn/utkjøring til parkeringsanlegg.

Tjømegaten er smal og er i kommunens designplan vist med en 3,5 m bred kjøresone. Materialbruk og utforming vil trolig gi en oppfattelse av denne gaten som et gatetun/ gågate.



Snitt - Tjømegaten

For gående vil det overordnede plangrepet gi gode forbindelseslinjer igjennom planområdet, både langs eksisterende gater og igjennom kvartalets nye gangsoner.

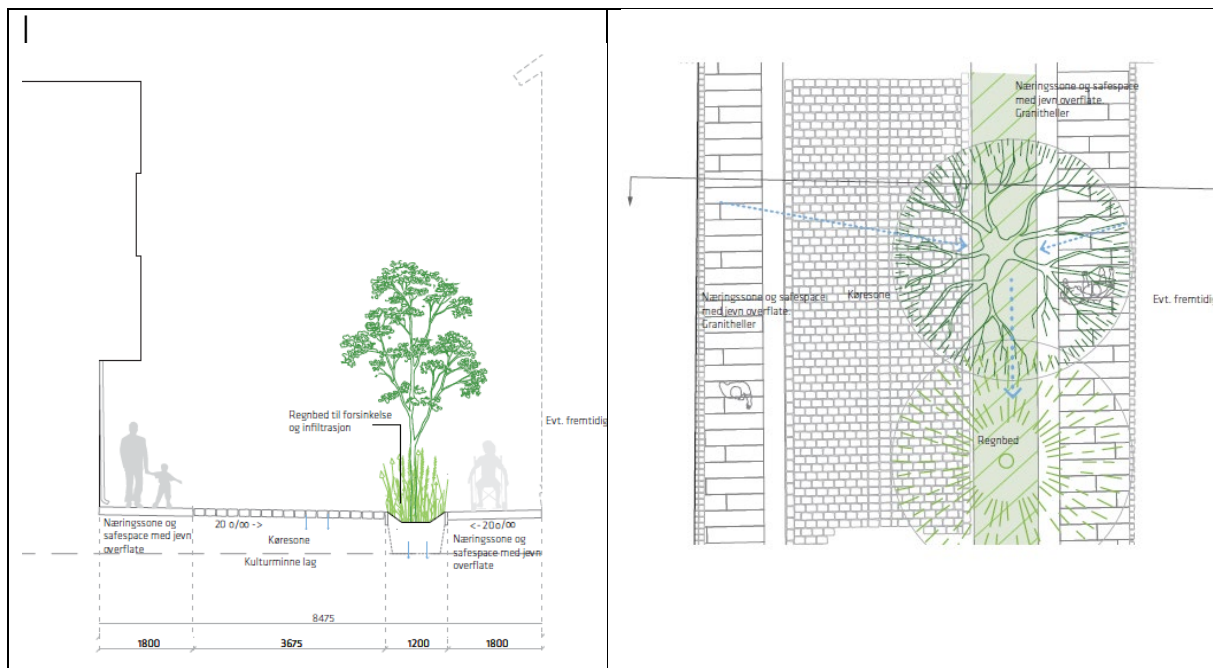


Prinsipp som viser gangmuligheter (grønne og røde linjer) bil adkomst er vist med sorte piler

5.15 Tekniske planer

Overvann skal håndteres i henhold til kommunens retningslinjer, jf. "Veileder for overvannshåndtering Del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger" og plan for overvannshåndtering i sentrum. Overvannshåndteringen skal utføres i iht. tretrinnsmodellen med infiltrasjon og fordrøyning før kontrollert utslipp til kommunalt nett.

Overvann planlegges fordrøyd innenfor området, både på tak og i vegetasjon og «bassenger» i gårdsrommet. I gatene omkring kvartalet skal overvannet håndteres etter prinsippene som er beskrevet i «Designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum».



Snitt Tjømegaten – utforming og overvannshåndtering

Plan Tjømegaten – utforming og overvannshåndtering

Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i bygningen.

Om det blir behov for å etablere ny nettstasjon er det tilrettelagt for at dette kan etableres i forbindelse med parkeringsareal på bakkeplan (under løkk).

Fjernvarme er tilgjengelig i Nedre Langgate og Tjømegaten.

5.16 Universell utforming

Adkomst til leiligheter og parkeringskjeller har universell utforming. Leilighetene inkludert adkomst til balkonger og til felles uteoppholdsareal vil være universelt utformet. 50% av leilighetene under 50 m² har i utgangspunktet ikke krav til å være formet som tilgjengelig boenhet.

Det flate gårdsrommet innenfor området gir et godt utgangspunkt for god tilgjengelighet til fellesarealer og funksjoner. Planløsningen gir god tilgang til fellesarealer gjennom internt gangnett og flere adkomstpunkter til områder.

Planforslaget tilrettelegger for universell tilgjengelighet fra Storgaten og Tjømegaten. Fra Nedre Langgate vil det på grunn av høydeforskjell, bli etablert allment tilgjengelig heis i forbindelse med trapp/ adkomst fra Nedre Langgate. (se illustrasjon side 44).

Fysiske tiltak i boliger og på uteareal vil hensyntas i videre detaljprosjektering.

5.17 Grønnstruktur

Området har i liten eller ingen grad grøntarealer i dag. Planforslaget legger til rette for at det skal etableres grøntarealer på løkk og noen takflater. Bestemmelsene setter krav om at minimum 25% av arealet som er avsatt til gårds plass (GPL) skal beplantes (grøntareal) og at takterrasser skal ha minimum 30% dekke av vegetasjon. I henhold til designplan for

overvannshåndtering i Tønsberg sentrum skal det etableres regnbed i Tjømegaten. Flate tak som ikke tenkes brukt til uteopphold er planlagt med grønne tak med f.eks. sedum.

I forhold til dagens situasjon vil det bli betraktelig større andel med grønt innenfor planområdet, som er en fordel for både biologisk mangfold og overvannshåndtering.



Utomhusplan viser grøntarealer på lokk og tak

5.18 Støytiltak

Nedre del av planområdet ved Nedre Langgate ligger innenfor rød støysone. Byplanen har avsatt arealene langs Nedre Langgate til avvikssone støy og luftkvalitet. Dvs. at det tillates etablert støy- og luftfølsomme bruksformål i gul og rød sone (avhengig at vilkår for avbøtende tiltak kan innfris).

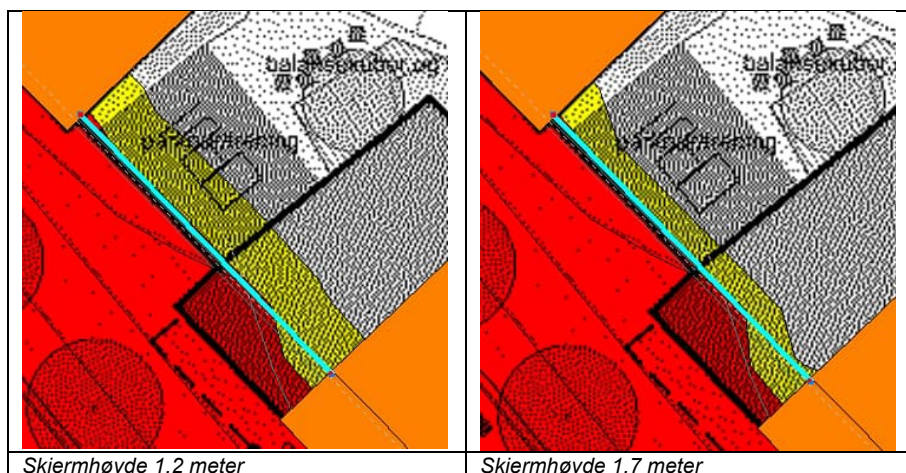
Akustikk-konsult AS har utført støyberegning for trafikkstøy som viser støysoner for fasader og utendørs uteopphold.

For felles uteoppholdsområder viser beregningen at lekeklassen (LEK) må skjermes for trafikkstøy fra Nedre Langgate. Skjerming kan utføres i transparente materialer for å fortsatt sikre utsyn.



Støysonekart, utendørs oppholdsareal (vist med støyskjerm på 1,2 meter mot lekeområdet)

Støysonekart viser lekeplass med skjerming på henholdsvis 1,2 og 1,7 meters høyde

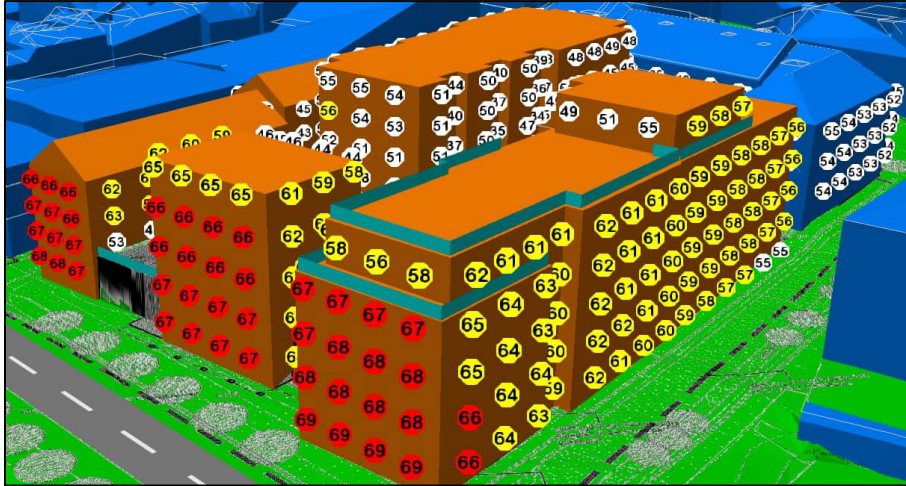


Den delen av bebyggelsen som ligger innenfor rød støysone er i hovedsak kontor-/ næringsbebyggelse (ikke støyfølsombebyggelse), med unntak av Langhuset i Tjømegaten (KBA5) hvor det også tillates boligformål.

Totalt antall leiligheter i planen er ikke endelig fastsatt, og det foreligger kun grove planskisser, men foreløpig vurdering viser at det ligger an til at ca. 85 % boligene oppfyller kravet om stille side. De resterende 15 % vil få dempet fasade som erstatning for stille side. Kravet i forslag til reguleringsbestemmelser ommaksimalt 15 %, er dermed tilfredsstillt.

Det må sikres at alle leiligheter har minst ett soverom med luftevindu mot stille side for

veitrafikkstøy (evt. mot dempet fasade for en mindre andel, ref. punktet over). Skulle det være aktuelt å etablere leiligheter i rød støysone, skal minst 50 % av alle oppholdsrom, inkludert minst ett soverom, ha luftevindu mot stille side (evt. mot dempet fasade). Innendørs støynivå i alle sove- og oppholdsrom vil overholde gjeldende krav til veitrafikkstøy med foreslåtte fasadetiltak som er beskrevet i vedlagt rapport.



Punktberegning støy utenfor fasade

Musikk- og konsertstøy:

Det er kjent at det er utesteder i sentrum som arrangerer konserter som overstiger lydnivå i henhold til veileder IS-0327 «Musikkanlegg og helse».

Ved regulering av Foynkvartalet er ikke foreslått egne bestemmelser i forhold til utelivsstøy. Det er vurdert at det er riktig å legge til grunn T-1442 i forbindelse med regulering av støykrav innenfor planområdet og at konsertarrangører bør forholde seg til kravene i veileder «Musikkanlegg og helse» (IS-0327) som er en veileder beregnet på arrangører av konserter og arrangementer.

Det er krav om at utendørs konserter i sentrum skal avsluttes innen kl. 23 på kvelden, så det vurderes at støy fra slike arrangementer ikke vil bli et problem på nattestid.

5.19 Luftkvalitet

Modelleringen av luftforurensning viser at luftkvaliteten i Foynkvartalet vil være god. Planområdet ligger utenfor gul og rød sone for både svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂), basert på grenseverdier i retningslinjen T-1520. Resultatet fra modelleringen viser heller ikke overskridelser av krav gitt i forurensningsforskriften for hverken PM10 eller NO₂.

Beregning av luftkvalitet for Foynkvartalet avviker noe fra beregningene gjort i forbindelse med kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (KDP), som viser at luftkvaliteten vil overskride gul sone for NO₂ i vinterhalvåret.

Ved gjennomgangen av beregningene er det noen forskjeller i grunnlagsdata som mest sannsynlig fører til forskjellene:

- Beregningen i KDPn har et høyere tall for ÅDT, siden denne beregningen har brukt framskrevne trafikk tall for 2024. Beregningen for Foynkvartalet er basert på trafikk tall for 2019, slik anbefalingen er i retningslinje T-1520. Det skiller ca. 1500 i ÅDT.

- I beregningen for KDP er det tatt utgangspunkt i at gjennomsnittshastigheten i Nedre Langgate er 50 km/t og at tungtrafikkandelen er 8 %. I beregningene for Foynkvartalet er det brukt 30 km/t i Nedre Langgate og 7 % tungtrafikkandel. Grunnen til forskjell i hastighet er mest sannsynlig at beregning for Foynkvartalet er for et begrenset område, mens det i KDPen har blitt gjort noen forenklinger for å begrense størrelsen på beregningsmodellen.

konklusjon etter å ha gått gjennom beregningene for Foynkvartalet, Stoltenbergs gate og KDP fastlandsforbindelse er altså at luftkvaliteten ved Foynkvartalet er god og innenfor kravene i retningslinje T-1520. Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme og eventuell stengning av Nedre Langgate vil mest sannsynlig ha påvirkning på luftkvaliteten. Konsentrasjonen av NO₂ vil da reduseres.

5.20 Klimatilpasning

Overvannshåndteringen skal utføres i iht. tretrinnsmodellen med infiltrasjon og fordrøyning før kontrollert utslipp i henhold til Tønsberg kommunes strategi for overvann i sentrumsområder.

Ny bebyggelse vil forholde seg til de de gjeldende tekniske forskrifter som bl.a. setter krav til materialer, energibruk mm.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er satt krav til at all ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme, med unntak av om det kan dokumenteres at alternative løsninger for tiltaket vil være energi- eller miljømessig bedre enn fjernvarme.

Kommunen har en målsetting om 60 % klimagassreduksjon innen 2030 (kommunedelplan for klima og energi vedtatt 20.06.18). Tilrettelegging for bolig og næring i bysentrum bidrar til kortere reiseveier mellom arbeid og bolig og god tilgang på kollektivtrafikk. Dette vil kunne skape redusert transportbehov.

Ved å legge til rette for fleksibilitet i bebyggelsen, uten for mange begrensinger i forhold til konkret funksjonalitet og med fremtidige tilpasningsmuligheter vil bygningene med stor sannsynlighet kunne få lengre levetid enn regulering/bebyggelse som er tilpasset en spesiell funksjon.

5.21 Levekår og folkehelse

Planforslaget har til hensikt å sikre et levende handels- og boligområde som fungerer som en møteplass i sentrum. Den sentrale beliggenheten med nær tilknytning til alle sentrumsfunksjoner gir god mulighet til å velge sykkel, gange og kollektiv som fremkomstmiddel. Planforslaget sikrer i tillegg variert handels/kontor og boligområde som bidrar til utviklingen av et mangfoldig bysentrum.

5.22 Rekkefølgekrav

Planområdet vil utvikles i etapper over tid. Det er gjennom bestemmelser ivare tatt trinnvis opparbeidelse av støyskjerming og arealer for uteopphold, i takt med utbyggingen.

5.23 Anleggsperioden

Siden Foynkvartalet ligger sentralt i Tønsberg sentrum omsluttet av gater med bil- og gangtrafikk er det viktig at sikkerhet og fremkommelighet sikres og at retningslinjer for støy fra anleggsvirksomhet overholdes.

I bestemmelsene er det satt krav om at det skal utarbeides en anleggsplan som skal beskrive bl.a. trafiksikkerhet, mobilitet og parkering i anleggsperioden.

Bestemmelsene setter også krav om at bygg- og anleggsstøy skal forholde seg til støygrensene satt i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen» (T-1442).

6 Vurdering av planforslagets konsekvenser og virkninger for omgivelsene

6.1 Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 2 og 3 da det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

6.2 Vurdering i henhold til byplanens intensjoner

Byplanens § 1.1 «Formål med planen» beskriver planens hensikt og mål for byutviklingen i Tønsberg. Planforslaget er vurdert opp mot de enkelte punktene i byplanens § 1.1.

Følgende punkter er listet opp i §1.1 (understreket) og vår vurdering er vist med skrift i kursiv:

Tønsberg skal være et attraktivt regionsenter for innbyggere, turister og næringsliv – en pulserende kystperle.

Planforslaget legger til rette for aktivisering av et større parkeringsareal midt i sentrum. Det legges til rette for næring, forretninger og boliger innenfor et areal som i dag fremstår som lite attraktivt. Det vurderes at planforslaget vil øke attraktiviteten og aktiviteten i området.

En 24-timers by med attraktive boliger og arbeidsplasser, handel og kultur.

Kombinasjonen av boliger, kontorarbeidsplasser, handel, kafeer mm, vil gi muligheter for «liv» i et kvartal og gater som tidligere har vært mindre attraktive som oppholds og handelsgater.

Bærekraftig utvikling – hvor byakser, grønne lunger og attraktive byrom binder byen sammen og gir tilgjengelighet, gode opplevelser og forskjønning.

Det foreslås utvikling på en større parkeringsplass midt i sentrum, med hensikt å skape et nytt sentrumskvartal. Eksisterende akser og gater opprettholdes, samtidig som det skapes nye akser og byrom. Byrommene skal ha en grønn profil med mye vegetasjon.

Effektive, trafiksikre og miljøvennlige transportløsninger.

Planforslaget endrer i seg selv ikke på trafikksystemet, men etablering av boliger og arbeidsplasser i sentrum kan bidra til å støtte opp under planlagte kollektivløsninger og boliger nær mulige arbeidsplasser.

Fortetting med god bokvalitet, tilgjengelighet for alle og mangfoldig befolkningssammensetning.

Det etterstrebes å skape gode boliger med attraktive omgivelser. Det tilrettelegges for urbane kvaliteter hvor boligene på den ene siden har det pulserende gatelivet og på andre siden har grønne «skjermede» uterom med kafeer, lek og aktivitetsmuligheter uten trafikk. Det legges til rette for alle arealer (uteområder, boliger og arbeidsplasser) skal være tilgjengelige for alle.

Sikre og styrke tilgjengelighet til byens blå åre - Kanalen.

Del av Tjømegaten og Prestegaten er inkludert i planforslaget. Begge gatene er viktige for kontakten mellom øvre del av sentrum og kanalen. Prestegaten er spesielt viktig med dens tilknytting til gangbroen over kanalen. Forslaget stadfester og formaliserer øvrige kommunale planer om opprusting og utforming av disse viktige gatene.

Et bymiljø med variasjon og god arkitektonisk kvalitet.

Styrke Tønsbergs identitet gjennom bevaring og nyfortolkning av historien.

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget har det vært viktig å skape bebyggelse og rom som er tilpasset eksisterende bygnings og bymiljø, samtidig som bebyggelse, uterom og infrastruktur er tilpasset dagens behov og krav.

6.3 Barn og unge

Planforslaget beslaglegger ikke arealer som i dag benyttes som lek eller aktivitetsområder for barn og unge. Eventuelle manglende lekearealer innenfor planområdet vil bli kompensert i henhold til Tønsberg kommunes retningslinjer.

6.4 Grønnstruktur/friluftsliv

Planforslaget berører ikke eksisterende grønnstruktur. Realisering av planforslaget vil øke grøntandelen i området.

6.5 Naturmangfold

Det ingen kjente registrerte utvalgte naturtyper eller arter av nasjonal interesse innenfor planområdet. Etablering av grøntarealer kan bidra til økning av biomangfoldet i sentrum.

6.6 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Stedets karakter vil i stor grad endres ved at en større åpen plass i sentrum vil bli bebygd med ny bebyggelse og at det vil skapes nye forbindelseslinjer og plasser i kvartalet.

Eksisterende gatestruktur vil bestå.

Planforslaget forsøker å legge til rette for at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse i materialer, form og skala langs Tjømegaten og Prestegaten.

Ny bebyggelse vil i liten grad endre byprofil eller fjernvirkning. Illustrasjoner/fotomontasjer som viser byggehøyder fra forskjellige stadspunkt i bybebyggelsen, er vedlagt.

6.7 Universell tilgjengelighet

Utearealer (plasser og gangarealer) vil ligge på nivå med Storgaten og være universelt tilgjengelig fra Storgaten og øvre del av Tjømegaten. Fra Nedre Langgate vil tilgjengeligheten sikres med heis i tillegg til trapp. Utearealer på tak vil være tilgjengelige via heis.

6.8 Landskap/ fjernvirkning/byprofil

I forbindelse med planarbeidet har det vært viktig å tilpasse prosjektet til byprofilen og spesielt Haugar og Slottsfjellet, som er viktige landskap og kulturhistoriske elementer i Tønsberg.

Underveis i planarbeidet har det blitt gjennomført møter med Riksantikvaren hvor byggehøyder og virkning i forhold til spesielt Haugar har vært viktige tema. Foreslåtte byggehøyder i planforslaget er et resultat av dialog med Riksantikvaren.

Foreslått ny bebyggelse er visualisert i fotoillustrasjoner (før og etter bilder) fra flere utvalgte standpunkter i byen, for å visualisere landskaps- og fjernvirkning.

De utvalgte standpunktene er valgt ut i samråd med riksantikvaren og kommuneadministrasjonen, med spesielt fokus på å belyse eventuelle virkninger i forhold til Haugar, Slottsfjellet og byprofilen.

Se «Foynkvartalet regulering vedlegg» dat. 27.02.2023 (side 34 – 44).

Det vurderes at foreslåtte bygningsvolum og byggehøyder er tilfredsstillende i forhold til siktlinjer mot Haugar og Slottsfjellet og at foreslåtte byggehøyder i liten grad skiller seg fra øvrig eksisterende og planlagt bebyggelse (byprofil).



Lengdesnitt fra Haugar til Kaldnes



Lengdesnitt langs Nedre Langgate



Fotomontasje fra gangbroen over Kanalen viser mulig fremtidig bebyggelse i foreslått reguleringsplan



Fotomontasje fra Kaldnes brygge viser mulig fremtidig bebyggelse i foreslått reguleringsplan



Fotomontasje fra ubåtstasjonen viser mulig fremtidig bebyggelse i foreslått reguleringsplan i retning Slottsfjellet



Fotomontasje fra Haugar (toppen bak Haugar Barnehage) viser mulig fremtidig bebyggelse i foreslått reguleringsplan i retning kanalen og Kaldnes

6.9 Kulturminner og kulturmiljø

6.9.1 Automatisk fredete kulturminner:

Planområdet ligger i sin helhet innenfor et område som er automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Ved å etablere et lokk som den nye bebyggelsen og uteoppholdsarealene legges oppå, vil den fredete bygrunnen i stor grad bli bevart.

Planforslaget har innarbeidet bestemmelser (§3.13) iht. stanse- og meldeplikten jf. Lov om kulturminner § 8.

Planområdet omfattes av Båndleggingssone etter lov om kulturminner(H730) med tilhørende bestemmelser (§6.3)

6.9.2 Nyere tids kulturminner/kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde 26 «bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø» Det betyr at bebyggelse innenfor dette området som er oppført før 1940 ikke tillates revet eller endret i nevneverdig grad.

Storgaten 24, 26 og 28 A-B sefrak registrert.

Storgaten 24: Den gamle bankbyggfasaden beholdes og bygningen som helhet revitaliseres.

Storgaten 26: Bidrar sammen med nabobebyggelsen til at Storgatens identitet opprettholdes.

Storgaten 28 A-B: Fasaden tilbakeføres til opprinnelig uttrykk med 1. etasje som en offentlig og utadvendt funksjon. Det gamle antikvariatet er en karakteristisk trebygning som skal rehabiliteres.

Når det gjelder uthusbygningen i nr. 28 medfører foreslått plangrep at dette bygget (Stallen) må rives eller eventuelt flyttes med bakgrunn i byggets tilstand og anvendelighet samt plassering i forhold til adkomst til/fra kvartalet. Det har blitt vurdert at det er viktig å sikre god tilgjengelighet til kvartalets gårdsrom fra omkringliggende gater og torget.

Nøtterøy konsulenttjenester Dørdal AS har utarbeidet en rapport som beskriver Stallens tilstand og anvendelighet.

Utdrag fra rapportens konklusjon:

«Bygget er i dag ubrukt, men enkelte arealer benyttes til lagring. Ut ifra dagens standard vil det være vanskelig å rehabilitere lagerbygget på eiendommen om til noen andre formål enn lagerbygg. Dette gjelder både byggets bærende konstruksjon, universell utforming, etasjeskille nivåer og brannsikring.

Det er 2,0 m høyde mellom etasjeskiller i både 2. og 3. etasje. Dette vil gjøre det umulig å følge dagens krav til romhøyde i rom for varig opphold, som er 2,4m (Tek 17 §12-7) uten å gjøre store strukturelle endringer i byggverket.

For universell utforming (Tek 17 §12-1) vil adkomst og trappeløp måtte endres betraktelig og det er ikke mulig å montere heis uten total innvendig rekonstruksjon.

Brannsikkerhet (Tek 17 kapittel 11) er ikke mulig å ivareta uten vesentlige endringer i etasjeskiller, yttervegger og takkonstruksjon. Dette gjelder både for å sikre rehabilitert lagerbygg og for bygningene rundt.

Det vil måtte monteres ventilasjon for å overholde krav til inneklime (Tek 17 kapittel 13). Montering av slik ventilasjon i allerede eksisterende bygg uten ventilasjon, nytt eller gammelt, er vanskelig. Det innebærer ofte at dagens krav ikke blir fulgt, grunnet tilgjengelighet i bygningsmassen for ventilasjons kanaler.

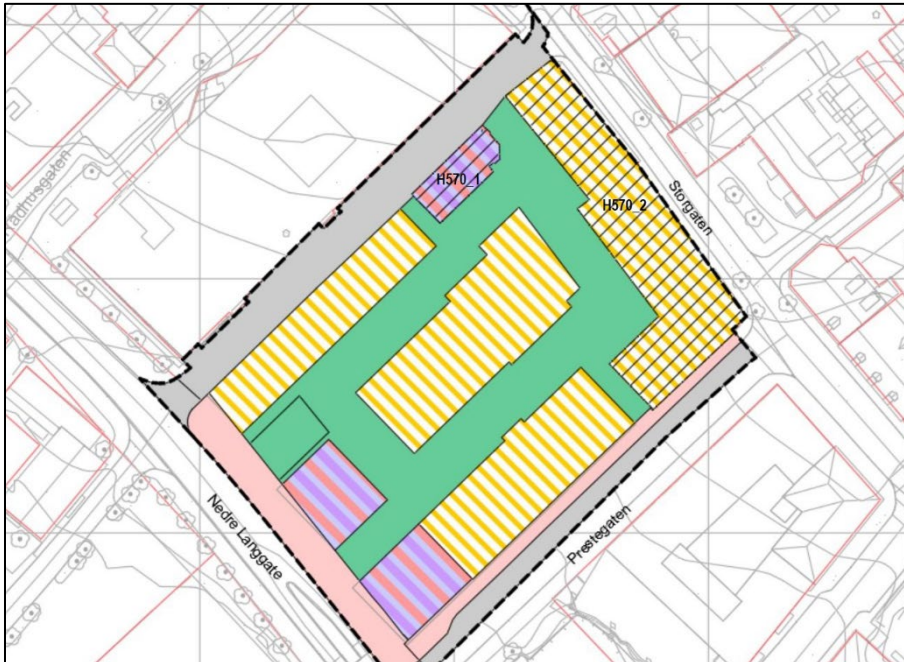
Energi krav (Tek 17 kapittel 14) vil være nær umulig å etterkomme ved en rehabilitering av eksisterende bygg.

Endringene og inngrepene i klimaskjerm vil medføre at store deler av bygget ville måtte demonteres ned til tømmerbærende konstruksjon, deretter bygges opp etter dagens standard rundt tømmerkonstruksjon.

Når man vurder hensyn til bevaring og annet kulturmiljø opp mot bygningens faktiske bevaringsverdi som lagerbygg, tilstand og utfordringer som allerede foreligger ved bygningen, er konklusjonen fra denne rapporten at bygget skal kunne vike for et mer samfunnsmessig, arkitektonisk og bynært bygg som kommer sentrum av Tønsberg til gode».

Kvartalet sett over ett har store bevaringsverdier og det er ønsket om å opprettholde Storgaten som den er i dag samt å bygge videre på trehusstrukturen med saltak i Tjømegaten. I Prestegaten er det en intensjon om å videreføre eksisterende struktur og bebyggelse med tilsvarende bebyggelse i tegl.

Bebyggelse som skal bevares, er vist med hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570) i plankartet.



Hensynsone Kulturmiljø er vist med sort skravor

I bestemmelsene til hensynssonen er byplanens bestemmelser videreført. I tillegg er det foreslått å tillate arker og balkonger mot indre gårdsrom og takvinduer for å kunne benytte loftsetasjene til f.eks. boligformål. Eventuelle tiltak skal forelegges kulturminnemyndighetene før kommunen kan gi tillatelse.



Storgaten 24 med balkonger og takterrasser

Planområdet grenser visuelt til det fredete anlegget Foyngården, som ligger på nedsiden av Nedre Langgate. I planforslaget er det vurdert at det er riktig å forholde seg til den eksisterende bebyggelsen langs Prestegaten i forhold til volumer og materialbruk og at Nedre Langgate fungerer som et tydelig skille mellom «bysiden og bryggemiljøet langs kanalen.

6.10 Transportbehov

Antall parkeringsplasser innenfor planområdet vil bli færre som følge av tiltaket. Økning av boliger og forretninger/næring vil kunne øke transportbehovet. Da parkeringskapasiteten ikke økes må evt. økt transportbehov løses med kollektivt, gange eller sykkel.

Fremtidig hovedtrasè for kollektiv og sykkel skal følge Nedre Langgate ved planområdet og vil på sikt bedre kollektivtilbudet i nedre del av sentrum betraktelig.

6.11 Trafikksikkerhet

Planforslaget endrer ikke trafikksystemet. Det foreslås at det legges til rette for kun innkjøring til parkering fra Tjømegaten, noe som trolig vil medføre redusert trafikk og et mer oversiktlig trafikkbilde. Tiltak for å sikre trygge utkjøringer fra «parkeringskjeller» over fortau og ut i gater er viktig. Det vurderes at trafikksikkerheten blir god.

6.12 Vann og avløp

Det må legges to vannledninger inn til bygg, en for sprinkler og en for forbruk. Stikkledninger kobles i kum. Aktuell tilkobling av stikkledning til sprinkler er på VL 350 SJK i Storgaten. Det er 3 aktuelle kummer for tilkobling i Storgaten.

Spillvann fra bygg kan gå med selvføll enten til AF ledning i Tjømegaten eller i Prestegaten, eller til spillvannsledning i Nedre Langgate. Tilkobling av spillvann bør sees i sammenheng med eventuell fremtidig sanering av VA-anlegg i Prestegaten.

6.13 Klimatilpasning - avrenning/overvann

Overvannshåndteringen skal utføres i iht. Tønsberg kommunes strategi for overvann i sentrumsområder.

Energibehov og -forbruk

Skagerak nett har nettstasjon i Storgaten 24. Det er tilrettelagt for at eventuelt ny nettstasjon innenfor planområdet kan plasseres i forbindelse med «parkeringskjeller»

Ny bebyggelse vil forholde seg til de de gjeldende tekniske forskrifter som bl.a. setter krav til materialer, energibruk mm.

Det er satt krav til at all ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.

6.14 Sol-/skyggeforhold

Solstudie viser at ny bebyggelse i kvartalet i liten grad vil gi økt skygge på nabobebyggelsen, og vil ikke kaste skygge på utearealer tilhørende boligbebyggelse på tilgrensende eiendommer. Midtsommer vil det falle noe skygge på deler av Sjøfartsplassen på kvelden. Arealene i «gatene» mellom den nye bebyggelsen, vil ha best solforhold tidlig ettermiddag/ ettermiddag. Takterrasser har sol så lenge solen er oppe.



Planforslagets virkning på nabobebyggelsen og uteoppholdsarealer. 21. mars kl. 15.00

6.15 Støy og luftkvalitet

Etablering av det nye nærings- og boligområdet medfører ikke så store endringer i nivå av vegtrafikkstøy at det er behov for tiltak mot trafikkstøy rundt planområdet. Internt i planområdet er det imidlertid tatt hensyn til vegtrafikkstøy for bebyggelse og utearealer, som beskrevet i kapittel 5.18.

Modelleringen av luftforurensning viser at luftkvaliteten i Foynkvartalet vil være god, som vist til i kap. 5.19. Planområdet ligger utenfor gul og rød sone, for både svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO2), basert på grenseverdier i retningslinjen T-1520. Resultatet fra modelleringen viser heller ikke overskridelser av krav gitt i forurensningsforskriften for hverken PM10 eller NO2.

Støyvurdering og vurdering av luftkvalitet er vedlagt planforslaget.

6.16 Forholdet til byplanen

Planforslaget samsvarer i stor grad med byplanens bestemmelser og formål. I forhold til byplanens bestemmelser om byggehøyder, vurderes det at planforslaget samsvarer med bestemmelsene. Se vurdering pkt. 7.6. Landskap og fjernvirkning og vedlagt sjekklister for planer i Tønsberg sentrum dat. 15.09.2022, rev. 27.02.2022

6.17 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Før igangsetting av tiltak skal følgende undersøkelser gjennomføres:

- Vurdering av lokalstabilitet (geoteknisk rapport for byggetiltak og anleggsfase)
- Støyberegninger og dokumentasjon på avbøtende tiltak

6.18 Risiko og sårbarhet.

Det er gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak.

Hendelser som i ROS analysen er vurdert til å kreve avbøtende tiltak er gjengitt her:

Løsmasseskred:

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende.

Planforslaget setter krav i bestemmelsene om bl.a. utvidet geoteknisk kontroll i anleggsfase og vurdering av lokalstabilitet i forbindelse med prosjektering.

Klimaendring:

Klimaendringer kan medføre hyppigere tilfeller av intens nedbør.

Bestemmelsenes § 3.12 setter krav om kommunalteknisk plan som bl.a. skal redegjøre for overvannshåndtering iht. kommunens krav.

Automatisk fredete kulturminner:

Planområdet ligger innenfor område for automatisk fredet bygrunn, Tønsberg middelalderby ID. 10570-1.

Planområdet er i sin helhet belagt med båndleggingssone «bevaring kulturmiljø» med tilhørende bestemmelse § 6.3

Nyere tids kulturminne/- miljø:

Innenfor planområdet er fire bygninger registrert i sefrak registeret som bygninger yngre enn 1850. En del av planområdet ligger innenfor Byplanens bestemmelsesområde #26 «sårbare sentrumskvartaler». Bebyggelse som ligger innenfor bestemmelsesområde #26 i byplanen er av belagt med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570), med unntak av Stallen som forutsettes fjernet i planforslaget.

Kilder til støybelastning (trafikkstøy)

Arealene nærmest Nedre Langgate ligger innenfor rød støysone. Bestemmelsen § 3.18 setter konkrete krav til hva som tillates og hvilke vilkår som gjelder.

Ulykker i av/påkjørsler og ulykker med gående og syklende:

Generell fare ved avkjørsler/kryss. Bestemmelsen § 3.19 setter krav om at friskt fra avkjørsler i Tjømegaten og Prestegaten skal detaljeres og utformes i samråd med vegmyndigheten.

Risikoreduserende tiltak er ivaretatt i planforslaget og risikoen vurderes å være akseptabel. Ros-analysen ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

7 Medvirkning

Tønsberg sentrum har vært gjenstand for omfattende utredninger og planarbeid i de senere årene. I forbindelse med DIVE analyse, mulighetsstudier, byplan mm. har det vært gjennomført omfattende medvirkningsprosesser. Planforslaget bygges i stor grad på disse planene og analysene.

Varsling av oppstart ble gjenopført på vanlig måte med kunngjøring i avis og brev til direkte berørte og offentlige myndigheter.

I planprosessen har det vært gjennomført dialog/arbeidsmøter med Riksantikvaren i forhold til kulturminner, spesielt i forhold til byggehøyder og visuell virkning på Haugar og Slottsfjellet.


Det har også vært møter med Statens vegvesen/ Vestfold og Telemark fylkeskommune ang vei (Nedre Langgate) ang. bl.a. byggeavstand til Nedre Langgate.

Det er gjennomført møter med Tønsberg kommune og Vestfold fylkeskommune, hvor nyere tidskulturminner/bygningsmiljø har vært viktige tema.

30.03.2022 ble det gjennomført workshop med utvalg for plan og bygg (UPB).

7.1 Innkomne merknader - Sammendrag og kommentarer

Varsel om oppstart ble varslet i brev og i Tønsbergs blad 07.februar. Det kom inn 12 merknader og ett varsel om innsigelse innen fristen.

Merknader		AnnONSE oppstart
<p>Offentlige:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, dat. 22.02.2019 2. Vestfold Fylkeskommune, planseksjonen, dat. 05.03.2019 3. Vestfold Fylkeskommune, kulturarv, dat. 27.03.2019 4. Riksantikvaren, 21.03.2019 5. Riksantikvaren, 02.10.2019 (tilbakemelding etter møte) 6. Statens Vegvesen. Dat. 18.03.2019 7. VESAR, dat. 25.02.2019 <p>Øvrige:</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. Skagerak Nett, 18.02.2019 9. Storgaten 26 Tønsberg AS, dat. 05.03.2019 10. Fortidsminneforeningen v/ Kaare N Bergløff, dat. 21.02.2019 11. Vidar Bjønnes, dat. 07.03.2019 12. Turid Ørstad, dat. 22.02.2019 		 <p>Varsel om planoppstart for detaljregulering av Foynkvartalet, - eiendom; 1002/61, 1002/166, 1002/241, 1002/221, 1002/567, 1002/602 og del av 1002/4 i Tønsberg kommune. PlanID 0704 20180171</p> <p>I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 varsles herved igangsetting av arbeid med privat detaljregulering samt arbeid med utbyggingsavtale i hht. § 17-4.</p> <p>Tiltakshaver er Foynkvartalet Næring AS Plankonsulent er KB arkitekter</p> <p>Planområdet er i dag brukt til næring, kontor og parkering.</p> <p>Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for ca. 4000 m2 parkering, 3200 m2 bevertningsformering, 3600 m2 kontor og 8200 m2 bolig (ca.120-150 enheter). Bebyggelsen vil variere i høyder fra 4 til 6 etasjer.</p> <p>Bebyggelsen langs Storgaten samt «antikvariatet» i Tjernergeten skal bevares.</p> <p>Planområdet er ca. 6 daa og er i kommunedelplanens arealdel avsatt til sentrumsformål og legges inn under hensynsone "båndlegging etter lov om kulturminner". Planområdet er uregulert, med unntak av Storgaten og Nedre Langgata som er regulert til veiformål i henholdsvis plan nr. 145 og 61216.</p> <p>Kommunen har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning §§ 2 og 3 da det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Viktige utredningstemaer i planarbeidet blir: Kulturminner, flytting/riving av verneverdig bebyggelse (stallen), bebyggelsesstruktur, byggehøyder som utfordrer fastsatte høyder (byplanen), siktelser, landskap, grunnforhold, overvann, trafikk mv.</p> <p>Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig på Tønsberg kommunes nettside nederst på siden under «Kunngjøring og høringer».</p> <p>Vi ber om at innspill til planoppstart sendes innen 07.03.2019 via www.tonsberg.kommune.no eller som brev til Tønsberg kommune, PB 2410, 3104 Tønsberg. Send også kopi til thoresen@kbarkitekter.no.</p> <p>For innsending via nettside: gå inn på "Kunngjøring og høringer", finn riktig sak og trykk på planen. Trykk på "Send uttalelse" for å sende inn en uttalelse. Spørsmål kan rettes til KB ARKITEKTER v/ Henning Thoresen, tlf. 41586433, thoresen@kbarkitekter.no</p> <p>KB ARKITEKTER</p>
Nr	Merknad sammendrag	Forslagstillers kommentar
1	<p><u>Fylkesmannen i Vestfold og Telemark</u> I perioden frem mot sommeren 2019 vil vi ikke vurdere varsel om planoppstart eller reguleringsforslag som er i tråd med kommuneplan/kommunedelplan vedtatt etter 2008 (ikrafttreddelsen av ny plan- og bygningslov). Vi har derfor ikke behandlet Reguleringsvarsel for Foynkvartalet – reguleringsplan nr 20180171</p>	<p>Merknaden er tatt til orientering</p>
2	<p><u>Vestfold fylkeskommune, planseksjonen</u> Regionale interesser: Fylkeskommunen (FK) har vurdert varselet som i tråd med målsettingen i RPBA om å</p>	<p>Tatt til orientering</p>

	<p>skape attraktive byer. Det er positivt med funksjonsblanding som planinitiativet viser.</p> <p>Barn og unge: FK ber om at barn- og unges interesser beskrives og vurderes. Reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Ber om at funksjonskrav til lekeplass og utearealer gjeldende arealplan blir etterfulgt.</p> <p>Sol og skyggediagram som viser hvordan lekearealer er belyst innenfor tidsrommet 10 – 17 i jevdøgn må vises.</p> <p>Ved evt. kompensierende tiltak må tiltakene nedfelles i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Planfaglig veiledning: Høy utnyttelsesgrad kan gi vindfulle, skyggefulle og utrivlige uteområder.</p> <p>FK anbefaler at parkeringsanlegg tilpasses for å unngå monotone/livløse fasader i første etasje,</p> <p>Det bør tilrettelegges for miljøvennlig transport – gange og sykkel. Prosjektet bør legge godt til rette for parkering av ulike typer sykler</p> <p>Tomta ligger i skrånende terreng og kan være utfordrende iht. universell utforming</p> <p>Åpen overvannshåndtering er en miljømessig gunstig løsning som også kan bidra til varierte og attraktive utearealer</p>	<p>Byplanens krav til arealstørrelse og sollys er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene</p> <p>Sol/ skyggediagram er utarbeidet og vedlagt planforslaget</p> <p>Det er satt krav om at fasader mot omkringliggende gater skal ha utadrettet virksomhet</p> <p>Byplanens krav til sykkelparkering er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene</p> <p>Planforslaget legger til rette for universell utforming</p> <p>Overvann skal håndteres i henhold kommunens retningslinjer, Overvannshåndteringen skal utføres i iht. tretrinnsmodellen med infiltrasjon og fordrøyning før kontrollert utslipp til kommunalt system.</p>
3	<p><u>Vestfold Fylkeskommune, kulturarv</u></p> <p>Innenfor planområdet er det verneverdige bygninger som ligger innenfor bestemmelsesområde # 26 «Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø» i Byplan (2016).</p> <p>Storgaten 24, 26 og 28 A-B merket som kulturminner, sefrak-bygninger. Dette gjelder også uthusbygningen til nr 28. Det legges det opp til at alle bygninger skal bevares, bortsett fra den nevnte uthusbygningen</p> <p>I følge bestemmelsen til området skal bygninger oppført før 1940 bevares. Vi har i utgangspunktet ingen merknader til at tiltakshaver ikke viderefører byplanens intensjon om å legge en gjennomgående</p>	

	<p>akse midt i kvartalet fra Tjømegaten til Prestegaten, men ser at det er et av de grepene som vanskeliggjør bevaring av uthuset til Storgaten 28. Vi ønsker også kommunens vurdering av dette før en endelig uttalelse fra kulturarv. Kulturarv avventer derfor rivningsspørsmålet.</p> <p>Bygninger som skal bevares må merkes med hensynsone c) med bestemmelser om bevaring.</p> <p>Vi anser at tiltakshaver har arbeidet godt med planene og har fått til arkitektur som bygger oppunder gateløpene og har tilpasset det nye prosjektet til den historiske bebyggelsen i planområdets nordøstre del. Det er et godt grep å videreføre bebyggelsen i Tjømegata med trehus som har saltak, mens man i Prestegata legger opp til å bygge murhus som tar opp i seg arkitektoniske elementer fra den historiske bebyggelsen. I begge gateløp legges det opp til at man bygger flere bygg, og får en variasjon, fremfor å bygge en lang bygning. Dette er et svært viktig grep som Kulturarv er enig.</p> <p>Rent estetisk virket de foreslåtte bygningene i midten av kvartalet fremmede og lite stedstilpasset. De er også vist som blokker i 6 etasjer. Som nevnt legger byplanen opp til 4 etasjer. 6 etasjer er derfor i strid med byplanen, og virkningen av 6 etasjer må derfor belyses i fotomontasjer/illustrasjoner sett fra ulike vinkler fra vest, men også fra Haugar.</p> <p>Når det gjelder byprofilen generelt har kommunen også tydelige bestemmelser om dette og forutsetter at disse følges i det videre planarbeidet.</p>	<p>Planforslaget legger til rette for at uthuset til Storgaten 28 fjernes.</p> <p>Bygninger som skal bevares er merket med Hensynsone og tilhørende bestemmelser</p> <p>Krav til arkitektur er nedfelt i reguleringsbestemmelsene i forhold til høyde, volum, materialer og takform.</p> <p>Bebyggelsen i midten av kvartalet har blitt endret i forbindelse med planprosessen. Høyden er redusert etter dialog med Riksantikvar. Arkitekturen er endret.</p> <p>Fotomontasjer som viser bebyggelsens høyde fra ulike standpunkter er vedlagt planforslaget</p>
4	<p><u>Riksantikvaren</u></p> <p>Sentrale punkter i denne saken er om tiltakene innenfor planområdet vil kunne skade de automatisk fredete kulturlag innen eller inntil planområdet eller fremkalle fare for at dette kan skje og/eller være utilbørlig skjemmende, jf. Kml. § 3 i forhold til middelalderbyen Tønsberg med Tunsberghus og tingstedet på Haugar. Borganlegget og tingstedet på Haugar er særlig viktig for byens identitet og særpreg</p> <p>Det påpekes at det i beskrivelsen og illustrasjonene vedlagt varselet er</p>	

	<p>foreslått/vist tiltak som vil være utilbørlig skjemmende for middelalderbyen. Hvis disse videreføres i endelig plan, vil dette kunne være grunnlag for innsigelse fra Riksantikvaren.</p> <p>Det er igangsatt avklarende undersøkelse når det gjelder forholdet til de automatisk fredete kulturlag.</p> <p>De fleste dateringer gir middelalder som resultat. Enkelte dateringer viser imidlertid til at det har vært aktivitet av bymessig karakter innen planområdet i vikingtid +/- år 950. Disse kulturlagene har en svært høy verdi som kilde til Tønsbergs historie og norsk urbaniseringshistorie. Nye tiltak innenfor området med de eldste kulturlagene kan utløse krav om arkeologisk gransking av disse som vilkår for gjennomføring av tiltakene.</p> <p>Avviket i foreslåtte byggehøyder i planvarslet og i den kulturhistoriske stedsanalyse som er lagt til grunn for byplanens gjeldende bestemmelser, er så pass stort at Riksantikvaren allerede på nåværende tidspunkt vil varsle at hvis de foreslått høyder i endelig planforslag er lik høydene i varselet, vil dette kunne være grunnlag for en innsigelse fra Riksantikvaren til planen.</p>	<p>Byggehøyden er redusert som følge av dialog med Riksantikvaren i planprosessen</p> <p>Det er innarbeidet bestemmelse i planforslaget i forhold til stanse og meldeplikt om det viser seg at tiltak kan berøre automatisk fredete kulturminner</p> <p>Se kommentar ovenfor</p>
5	<p><u>Riksantikvaren</u> (Tilbakemelding etter møte og reduksjon av byggehøyder)</p> <p>Vi vurderer det slik at høydereduksjonene på den høyeste bebyggelsen innad i planområdet er tilfredsstillende for forholdet til Haugar og Slottsfjellet.</p> <p>Vi mener nå at det vil være riktigst å legge materialet ut på offentlig ettersyn og at vi får vurdert planforslaget i sin helhet både med tanke på samlet virkning av foreslåtte bebyggelse.</p>	<p>Tatt til etterretning</p>
6	<p><u>Statens Vegvesen</u></p> <p>I Bypakke for Tønsbergregionen vil Nedre Langgate bli en av byens hovedgater for kollektiv, sykkel og gange. Det må derfor sette en byggeforbudssone i reguleringsplanen som muliggjør etablering av kjørebane, bussrepos, sykkel felt og fortau. Til sammen så utgjør dette 12,5 meter fra midten av fylkesveien. Vegvesenet ber derfor om at det i reguleringsplanen settes en byggeforbudssone på 12,5 meter fra midten av fylkesveien.</p> <p>Fortauet vil komme tett på bygningskroppen, og grensesnittet mellom fortau og eget areal kan være noe uklart. Av hensynet til drift og universell utforming, vil vi minne om at det</p>	<p>I henhold til siste møter med Vestfold Telemark Fylkeskommune – mobilitetseksjonen (VTFK-M) planlegges det nå kantstopp i Nedre Langgate. Kantstopp er mindre plasskrevende enn bussrepos, derfor er det foreslått å legge bebyggelsen i planforslaget inntil 10.8 meter fra senter vei.</p>

	<p>ikke er akseptabelt med reklameinnretninger eller annen møblering på fortauet.</p> <p>En begrenset utkraging av balkonger over fylkesveien kan aksepteres fra og med tredje etasje.</p>	Tatt til etterretning
7	<p><u>Vesar</u> Vesar har ingen innvendinger til detaljreguleringen såfremt renovasjonsforskriftens §9 plassering av oppsamlingsenheter og krav til veistandard blir fulgt.</p>	Tatt til etterretning
8	<p><u>Skagerak nett</u> Skagerak nett har en nettstasjon i Storgateten 24 som forsyner bygget og nærliggende bygg. Strømforsyning til nærliggende bygg må ivaretas i prosjektet</p>	Tatt til etterretning
9	<p><u>Storgaten 26 Tønsberg AS</u> Storgaten 26 og 24 var tidligere i praksis ett bygg og en sanering av deler av bygningsmassen i Storgaten 24 vil innebære bygningsmessige tiltak på vår eiendom.</p> <p>Følgende har vært diskutert med Foynkvartalet næring AS uten at det foreløpig har kommet til enighet eller avtale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Istandsetting av fasader på vårt bygg - Inngangspartiet til Storgaten 24, fra Storgaten, tilhører Storgaten 26 og disponeres av Storgaten 24 gjennom leieavtale. I planinitiativet vises dette som en åpen passasje. Dette medfører bygningsmessige tiltak på vår eiendom - En del av lokalene i Storgaten 26 er i planforslaget foreslått sanert. For vår leietaker er dette et nødvendig areal i deres butikkdrift. Leietakeren har gitt uttrykk for at de i hehold til gjeldende leieavtale ikke kan akseptere at dette arealet saneres. <p>Vi ber om at avstand og høyde på nybygg blir revurdert.</p> <p>Vår oppfatning er at et nybygg på 6 etasjer inne i et lukket kvartal blir massivt og dominerende.</p> <p>Vi etterspør siktlinje og skyggeillsutrasjoner.</p> <p>Vi er positivt innstilt til planinitiativet, men en slik utvikling må skje innenfor rammen av</p>	Folksom AS AS er nå eier av Storgaten. Dvs at merknaden ikke lenger er relevant.

	gjeldende planer og på en måte om ikke er til ulempe for naboer og omgivelser.	
10	<u>Fortidsminneforeningen v/ Bergløff</u> Påpeker at gatenavn er feilsatt i varslingsmateriale ved varsel om oppstart.	Vedlagt kart til varsel om oppstart har benyttet navsettingen som ligger i det offentlige grunnkartet.
11	<u>Vidar Bjønnes</u> Det er planlagt bygningsmasse inn mot Tjømegaten som er høyere enn det byplanen legger til grunn for området. Det blir ikke riktig for området og ber kommunen om å stoppe det.	Foreslått tiltak vil ikke medføre tap av sol for boliger i Storgaten 30 – 32. Solstudie er vedlagt.
12	<u>Turid Ørstad</u> Som beboer i Storgaten 32 protesterer jeg på bebyggelse høyere enn 5 etasjer. Høyere bygg vil ta sol og utsyn fra oss som allerede bor her.	Foreslått tiltak vil ikke medføre tap av sol for boliger i Storgaten 30 – 32. Solstudie er vedlagt.