



Saksbehandler:
Anne Skov, telefon: 33 34 86 27
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Foynkvartalet - planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	25.01.2019	003/19

Rådmannens innstilling

Planinitiativet foreslår byggehøyder større enn Byplanen har lagt til grunn og riving av stallbygg eldre enn 1940. UBA anbefaler likevel oppstart av planarbeid og forutsetter følgende temaer avklares i den videre planprosess:

- Byggehøyder som sikrer ivaretagelse av viktige siktlinjer i byen, byens silhuett og viktige landskapstrekk.
- Riving av stall.
- Sikre at en andel av kontorarbeidsplasser innarbeides i planen.

25.01.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

UBA- 003/19 Vedtak:

Planinitiativet foreslår byggehøyder større enn Byplanen har lagt til grunn og riving av stallbygg eldre enn 1940. UBA anbefaler likevel oppstart av planarbeid og forutsetter følgende temaer avklares i den videre planprosess:

- Byggehøyder som sikrer ivaretagelse av viktige siktlinjer i byen, byens silhuett og viktige landskapstrekk.
- Riving av stall.
- Sikre at en andel av kontorarbeidsplasser innarbeides i planen.

Sammendrag:

Det er sendt inn planinitiativ med anmodning om oppstart av planarbeid for Foynkvartalet. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for næring, kontor og boliger og samtidig sikre siktlinjer, referanser til middelalderveier og god forankring til øvrig bydel. Bebyggelsen Storgata 24, 26 og 28 strekker seg tilbake til 1800-tallet og har historiske og bymiljømessige kvaliteter som skal bevares. Planinitiativet utfordrer gjeldende byggehøyder og kvartalsstruktur i Byplanen.

Rådmannen mener likevel at dette er innenfor rammer som er akseptable og som kan avklares gjennom planprosessen. Fremlagte planinitiativ vil kunne ivareta opprinnelig foreslåtte struktur fra mulighetsstudiet til Henning Larsen arkitekter enn Byplanen. Mulighetsstudiet vektla en stor grad av forankring til omkringliggende bebyggelse med langhus og oppbrytning av volumer mot Nedre Langgate og større vertikalitet, slik at man unngår en massiv lang fasade som evt. kvartalsstruktur ville ha gitt. Rådmannen mener at fremlagte planinitiativ er positivt for byutviklingen i N. Langgate og anbefaler at planoppstart kan varsles og kunngjøres.

Vedlegg:

3951 Foynkvartalet Planinitiativ 20181205

3951 Forslag til planavgrensning 20181123

3951 Mulighetsstudie-20181205

Oppsummering fra møte om Foynkvartalet

Detaljregulering Foynkvartalet planID 20180171 - referat fra oppstartsmøte

Innledning – hva saken gjelder:

KB arkitekter (plankonsulent) sendte den 07.05.18 på vegne av Foynkvartalet Næring AS, c/o Folksom AS, Postboks 2117, 3103 Tønsberg, et planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte.

Planinitiativet foreslo byggehøyder opp til 8 etasjer, rivning av stallen og reguleringsformål næring og bolig. Planavdelingen ga tilbakemelding om at

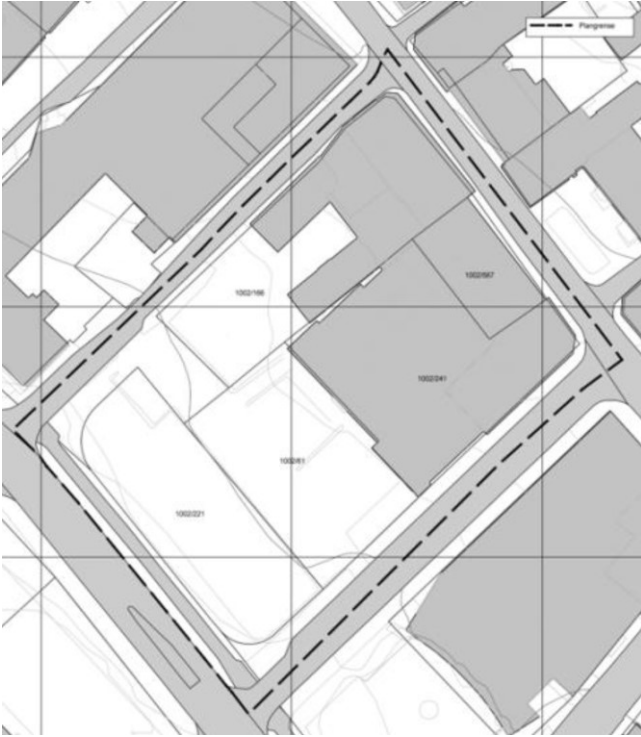
- Planinitiativ som forutsetter byggehøyde på 8 etasjer vil innebære at rådmannen ikke vil anbefale oppstart av planarbeidet.
- Rivning av stall bør avklares gjennom en reguleringsprosess fordi den ligger innenfor B-område i Byplanen, § 4.2 bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, men dersom Folksom ønsker å rive før vedtatt regulering, må det avklares gjennom dispensasjon for rivning som behandles av UBA.
- Kommunen ba om at Folksom sikret større andel til tjenesteyting, kontorer og annen næringsvirksomhet i Foynkvartalet i det videre planarbeid.

Planinitiativet ble revidert for å ivareta disse forholdene og det ble avholdt oppstartsmøte den 03.07.18. Referat fra oppstartsmøtet er vedlagt.

Fordi planinitiativet ikke er i samsvar med byggehøyder i Byplanen og strider mot forbud mot rivning av bebyggelse (stall) fra før 1940 i sone B, ønsker administrasjonen en politisk avklaring, før planoppstart kan varsles. Referatet er derfor et foreløpig referat.

Nytt planinitiativ som grunnlag for politisk behandling ble sendt kommunen 05.12.18.

Planområdet omfatter eiendommene 1002/4, 1002/221, 1002/61, 1002/241, 1002/567 og 1002/166.



Foreslått planområde

Området brukes i dag til parkering, handel og kontorvirksomhet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, kontor og næring.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Konsekvensutredning:

Kvartalet ligger på middelaldergrunn og kunne av den grunn ha utløst krav til konsekvensutredning, jf KU §§ 8 og 10. Området er vurdert og utredet på overordnet nivå. Det skal ikke graves i grunnen. Miljøbrønner er etablert. Planen omfattes etter rådmannens vurdering derfor ikke av KU-forskriften. Kulturmiljø og kulturminner er imidlertid et viktig tema i planbeskrivelsen.

Forholdet til Byplanen:

Planområdet er avsatt til Sentrumsformål i Kommunedelplan for Tønsberg sentrum, Byplanen. Utfyllende bestemmelser til byplanens punkt 2.1.2 Sentrumsformål sier at «Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen». Planlagt formål vi være i samsvar med Byplanen.

Planinitiativet (utdrag)

Planinitiativet er vedlagt i sin helhet.

Planlagt bebyggelse og utnyttelse

Bebyggelsen skal inneholde bolig, kontor og Næring (Kafe/restaurant, handel, parkering, mv). Det planlegges et bruttoareal (BTA) hvorav 4000 m² parkering, 3200 m² næring, 3600 m², kontor/bolig og 8200 m² bolig, (ca.120-150 enheter). Totalt ca.19000 m² BTA.

Byggehøyder

Bebyggelsen planlegges i varierende høyder fra 4 til 6 etasjer for å ta hensyn til siktlinjer, fasade og gesims i de omkringliggende gater. På hjørnet ovenfor sjøfartsplassen planlegges opp til seks etasjer, noe som er med på å forsterke og ramme inn plassen. Parkeringskjeller legges på terreng med et lokk som blir det nye terrenget. Bygget er prosjektert med normal etasjehøyde for bolig og høy 1.etasje til næring.

Arkitektoniske og estetiske kvaliteter

God arkitektonisk utforming vil være viktig premisser for utbyggingen der integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming skal være styrende. Utbygger vil skape gode visuelle kvaliteter for bygget og anlegget som helhet med et eget særpreg uten å gå på kompromiss med funksjonalitet.

Miljømessige kvaliteter og miljøstyring:

Prosjektet skal bl.a sikre:

- Kvaliteter i innemiljøet som fremmer leietakers helse og produktivitet
- Energieffektivitet og bærekraftig energiforsyning
- God tilgjengelighet og gode transportløsninger
- Bærekraftige bygningskonstruksjoner og materialvalg
- Gode planer og utomhustiltak
- Gode avfalls- og gjenvinningstiltak
- Redusert vannforbruk, fuktforebygging og redusert flomrisiko
- Redusert unødig forurensing

Statlige/ regionale føringer

- Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk – RPBA (2013)

Rådmannens kommentar:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt den 28.09.18, vil også legge føringer for det videre arbeidet.

Virkninger av planen

Viktige utredningstemaer vil være forholdet og hensynet til kulturminner og kulturmiljøer. Det skal ikke graves i grunnen, men etableres et lokk i tråd med Riksantikvarens anbefalinger. Videre vil Byplanens § 4.2 1B Sårbare sentrumskvartaler legge føringer om tilpasning til historisk eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser når det gjelder tomtstruktur, fotavtrykk, volum, plassering på tom, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser, slik at delområdenes særpreg ivaretas. Rivning av stall vil avklares gjennom en reguleringsprosess fordi den ligger innenfor B-område i Byplanen, § 4.2 bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø.

Grunnforhold, overvann, trafikksikkerhet og ROS-analyse skal vurderes i planarbeidet. Videre vil støy være et viktig tema, da deler av planområdet ligger i rød og gul støysone. Det planlegges støyfølsomme bruksformål innenfor planområdet og dette vil bli ivaretatt gjennom prosjektering.

Parkering planlegges på terreng. Parkeringsdekning vil være i henhold til byplanens bestemmelser, men også en betydelig kommersiell parkering. Adkomst, varelevering og renovasjon beskrives og visualiseres i planarbeidet. Trafikksikkerhet vil bli sett på for området i sin helhet i forbindelse med reguleringsplanen.

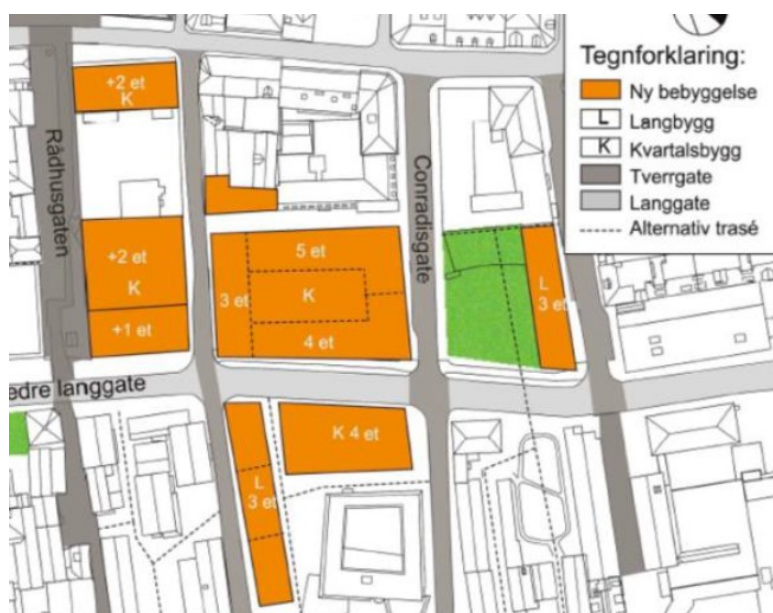
Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Det er enda ikke ført frem fjernvarme til området. Der det kan dokumenteres bruk av alternative løsninger som vil være energimessig bedre enn tilknytning til fjernvarme, kan kommunen godkjenne unntak fra tilknytningsplikten. Beskrivelse av mulige energiltak beskrives og vurderes i planarbeidet.

Bygget skal oppnå et vesentlig lavere CO2 utslipp enn tilsvarende referansebygg.

Vurderinger:

Bebyggelsesstruktur

Hele kvartalet mellom Storgaten og Nedre Langgate inngår i reguleringsplanen i samsvar med Byplanens § 3.3, Gjennomføringssoner, punkt 1.



Utsnitt fra Byplanen, § 3.3 Gjennomføringszone Nedre Langgate. Angir høyder og bebyggelsesstruktur

Bygningstypologi vist i Byplanen er kvartalsbebyggelse.



Ny foreslått bebyggelse

Planinitiativet foreslår å bryte opp kvartalsstrukturen med en blanding av sammenhengende bygninger mot Prestegaten, punkthus og langhus. Dette grepet er gjort for å oppnå gode rom og siktlinjer innenfor bebyggelsen, for å forbinde kvartalet med omkringliggende gater og plasser og for å oppnå ønsket forankring til øvrig bydel. Rådmannen mener dette er positivt, fordi planinitiativet viser at dette åpner og bryter opp en mer lukket og voluminøs karréstruktur som Byplanen foreslår.

Foreslåtte løsning vil gjøre nye byrom offentlig tilgjengelige og bidra til å skape mer mangfoldig byliv, sosiale møtesteder og gir anledning til en aktivering av "baksiden" av kvartalene som åpner opp for å tenke handel/service/næring på en annen måte enn de tradisjonelle handlegater.

Byggehøyder

Byplanen angir byggehøyder for Foynkvartalet på 3, 4 og 5 etasjer.

§ 3.3 i Byplanens utfyllende bestemmelser sier at *kvartalsbebyggelsen skal deles opp i ulike fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og lignende. Hver fasade skal ha ulik gesimshøyde. Det åpnes for en variasjon på +/- 1 etg. i forhold til angitte byggehøyder, forutsatt at dette brukes som et virkemiddel for å understreke vertikal brudd i fasaden.*

Nye langbygg skal være frittstående bygg og utformes med saltak.

Bebyggelsen planlegges i varierende høyder fra langhus med 4 etasjer mot Tjømegaten, et 5 etasjes hus mot N. Langgate og et 6 etasjes punkthus på hjørnet av N. Langgate og Prestegaten. Sistnevnte vil være 2 etasjer høyere enn det Byplanen viser. Rådmannen mener at et litt høyt hus mot Prestegaten og Sjøfartsplassen vil kunne tåles, da det er såpass mye luft rundt og at det kan argumenteres for at høyden vil være med på å forsterke og ramme inn plassen. Videre mener rådmannens at hjørnebygget fremstår mer som et punkthus med begrenset volum og dermed tåler noe mer høyde enn byplanens sammenhengende karrébebyggelse.

Bebyggelsen mot Prestegaten vil ha varierende høyder på 5-6 etasjer og vil være delt opp i ulike uttrykk i fasader når det gjelder farge, materialvalg og utforming, jf illustrasjonen under.



Syd-vestvendt fasader mot Prestegaten

Brudd i fasaden og vertikalitet vil bli sikret i planens bestemmelser i samsvar med § 3.3 i Byplanen.



Fjernvirkning fra gangbro til Kaldnes sett mot Haugar

Høyder i byområdet er viktig i forhold til omgivelsene og landskap (Haugar). Bebyggelsen midt i kvartalet er foreslått opp til 6 etasjer. Illustrasjonen fra gangbroen til Kaldnes viser en høyde som vil bryte med grønnstrukturen på Haugar og virke svært dominerende i landskapet. Byplanen sier i § 1.17 at ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag (Haugar og Slottsfjellet). Høyder som skal sikre ivaretagelse av dette vil bli sikret i den videre planleggingen.



Fjernvirkning fra Kanalbroen mot Slottsfjellet

Flere bilder som viser høydene/fjernvirkning kan ses i vedlagte mulighetsstudie.

Konklusjoner bebyggelsesstruktur og byggehøyder:

Fremlagte planinitiativ vil på en bedre måte ivareta opprinnelig foreslåtte struktur fra mulighetsstudiet til Henning Larsen arkitekter enn Byplanen. Mulighetsstudiet vektla en stor grad av forankring til omkringliggende bebyggelse med langhus og oppbrytning av volumer mot Nedre Langgate og større vertikalitet, slik at man unngår en massiv lang fasade som evt. kvartalsstruktur ville ha gitt. Rådmannen mener at fremlagte planinitiativ er positivt for byutviklingen i N. Langgate.

Funksjonsblanding

Et av de viktigste funnene i kunnskapsgrunnlaget til nye RPBA er at næringsarealer fortrenkes i byene til fordel for andre formål, primært boligformål. Det er for tiden mer lønnsomt å bygge boliger i byene enn kontorer. Det har derfor vært bygget flere boliger og færre kontor- og næringsbygg. Det er ønskelig at planleggingen framover bidrar til å gjøre byen attraktiv også for etablering av kontorarbeidsplasser. Blanding av funksjoner i byens sentrum er viktig for en 24-timers by og har stor betydning for hvor attraktive byene oppleves. I sentrumsområdene kan boliger med fordel kombineres med andre formål i samme bygning.

Funksjonsblanding foreslås tatt inn i revidert Byplan som har vært på høring og offentlig ettersyn. Rådmannen ser det som naturlig at nye bestemmelser i forslag til revidert Byplan nå vil kunne legges til grunn i planarbeidet for Foynkvartalet når høringsperioden er slutt, også selv om den ikke er vedtatt av Bystyret.

Planinitiativet legger opp til ulike funksjoner med 3200 m² næring, 3600 m² kontor/bolig og 8200 m² bolig. Kontorandelen fremgår ikke tydelig av planinitiativet, da den inngår som kombinert formål med bolig. En tydelig fordeling som viser fordelingen av de ulike funksjoner er derfor viktig i den videre planleggingen av Foynkvartalet for å sikre variasjon og liv i byen. Rådmannen har uttrykt et ønske om en større andel av kontorarbeidsplasser innarbeides i planen.

Alternative løsninger:

Ingen

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arbeid med detaljregulering av Foynkvartalet i samsvar med planinitiativ av 05.12.18 kan starte opp.

Gebyr

Gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av reguleringsplaner m.v, vedtatt av Bystyret den 13.13.17 i sak 164/17 legges til grunn for gebyrsatsen.

Behandling av planinitiativ kr. 25 600,-

Faktura sendes til: Folksom AS, Pb 2117, 3103 Tønsberg

Videre behandling:

UBA avgjør saken. Dersom UBA vedtar at planarbeidet kan starte opp, skal det gis klarsignal til forslagsstiller om oppstart av planarbeidet med varsling og kunngjøring av planoppstart. Dersom UBA stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Beslutning om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Tønsberg, 10.01.19

Jan R. Eide
kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder