

Sandefjord kommune
Byggesak og arealforvaltning
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Tønsberg 22.04.2025

Vår ref: AB/KO
Dokumentref: 27450 Planinitiativ / oppst.møte

Detaljregulering for Prinsens gate 1, gbnr. 172/19 m.fl. i Sandefjord Planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte

Spir Arkitekter AS er engasjert av Hjertnes Bolig II A/S for å bistå med utarbeiding av detaljreguleringsplan for Prinsens gate 1 i Sandefjord.

Det foreslåtte planområdet omfatter eiendommene innenfor bebyggelsen avgrenset av Aagaards Plass, Dronningens gate, Torggata og Prinsens gate og er del av reguleringsplan for Landstadsgt., Dronningens gt., Hjertnespromenaden og Sandefjordsveien - planID 1979 0007, stadfestet 25.06.1979.

I gjeldende reguleringsplan er området regulert til kombinert formål forretning, bolig og kontor. I gjeldene kommuneplan er området avsatt til bebyggelse og anlegg - sentrumsformål som kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.

Grunnforholdene gjør det nødvendig å rive dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B. Hensikten med planprosessen som nå ønskes igangsatt, er å utarbeide en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for å erstatte dagens bebyggelse på Prinsens gate 1A og 1B.

1 GENERELL INFORMASJON

1.1 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagsstiller:

Hjertnes Bolig II AS, Jernbanealleen 17, 3210 Sandefjord
Kontakt: Pål Badski, e-post pb@hjertnes.com Tlf: 480 49 999
E-fakturaadresse: 926 551 701

Plankonsulent:

Spir Arkitekter AS, Tollbodgt. 22, 3111 Tønsberg
Kontakt plankonsulent: Arthur Botten, e-post: arthur@spir.no Tlf: 976 80 328

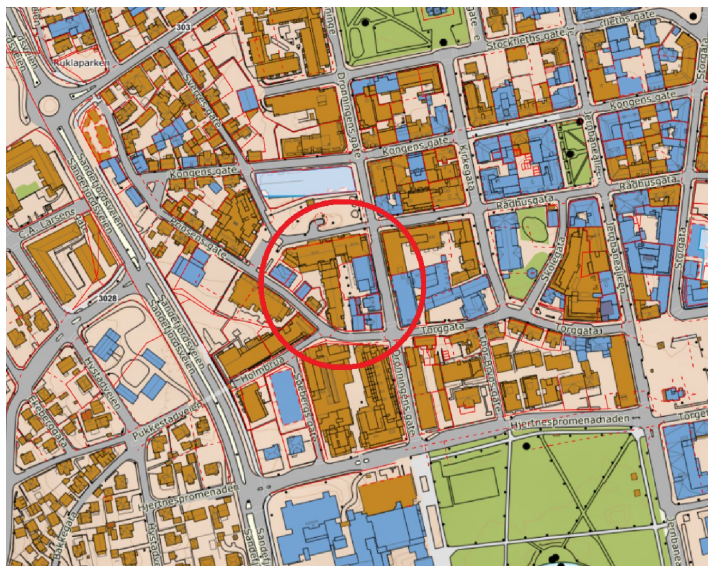
Arkitekt:

NIAMO Arkitektur AS, Dronningens gate 2, 3211 Sandefjord
Kontakt arkitekt: Jarand Midtgaard, e-post: jarand@niamo.no Tlf: 959 99 849

1.2 Forslag til navn på plan

Detaljregulering for Prinsens gate 1, gbnr. 172/19 m.fl.

1.3 Beliggenhet



Det foreslåtte planområdet omfatter eiendommene innenfor bebyggelsen avgrenset av Agaards plass, Dronningens gate, Torggata og Prinsens gate.

2 MATERIALE

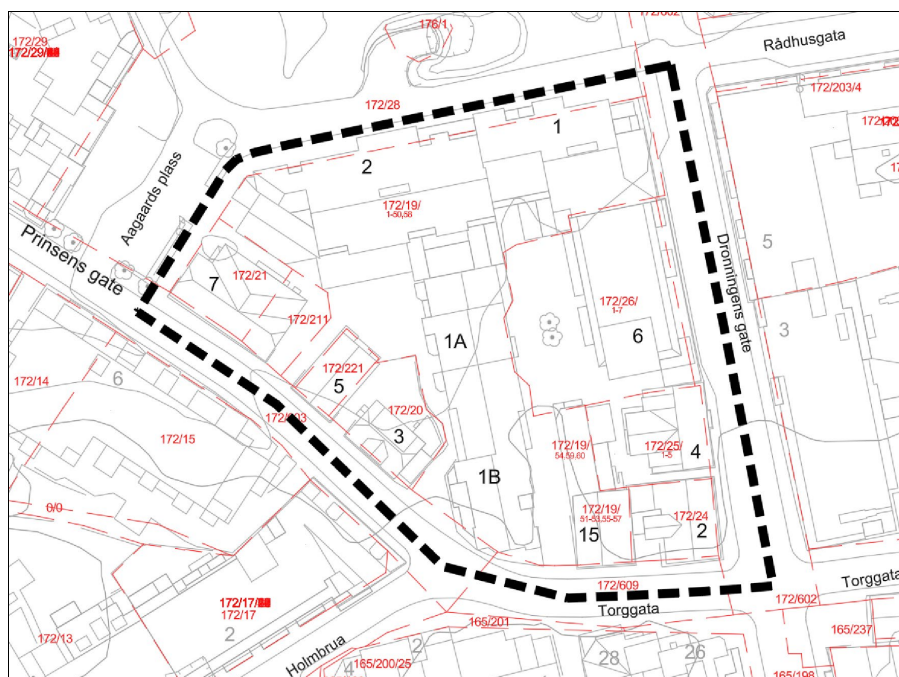
2.1 Planavgrensning

Foreslått planområde måler ca. 7,3 daa.

Mot Prinsens gate er planavgrensningen lagt i planavgrensningen til reguleringsplan for Prinsens gate 2A, 2B, 4, 6, samt Pukkestadvn. 5A, 5B - planID 19840004, stadfestet 20.03.1984.

Mot øst / Dronningens gate, følger planavgrensningen gjeldende reguleringsplan.

Mot nord foreslås planavgrensningen lagt i ytterkant av nylig opparbeidet fortau langs Agaards plass. Mot Torggata i syd foreslås planavgrensningen lagt i senter av gata.



Forslag til avgrensning av planområdet.

2.2 Illustrasjoner

NIAMO Arkitektur har utarbeidet en mulighetsstudie som illustrerer ny bebyggelse på området. Mulighetsstudiet vil bli bearbeidet videre i planprosessen hvor bl.a. utredningstemaer som stedsanalyse, grunnforhold, kommunalteknisk utredning med mer, vil være styrende for bl.a. arealbruk, utnyttelse og utforming av bebyggelsen herunder byggehøyder. Illustrasjonene blir presentert på oppstartsmøtet.

3 INFORMASJON

3.1 Bakgrunn for planarbeidet og beskrivelse av prosjektet

Bakgrunn for planarbeidet:

Forslagsstiller opplyser følgende;

Eksisterende bebyggelse i Prinsensgate 1 a og b ble oppført i 1987, som en del av Kvartal 19. Denne delen av bygget ble oppført uten peling eller kjeller, og har siden det var nytt hatt problemer med setningsskader.

I november i 2024 ble det oppdaget at setningsskadene var så alvorlige at bygget måtte evakueres og de 16 leilighetene i denne delen av bygget er, av sikkerhetsmessige årsaker, ikke lenger beboelige. Bygget kan ikke reddes på en økonomisk forsvarlig måte.

Sameiet Kvartal 19 har derfor besluttet å dele opp sameiet, sikre og restaurere bygningsdelen mot Aagaards Plass (som trolig kan sikres på en økonomisk forsvarlig måte), og skille ut Torggata 15 i et nytt, eget sameie.

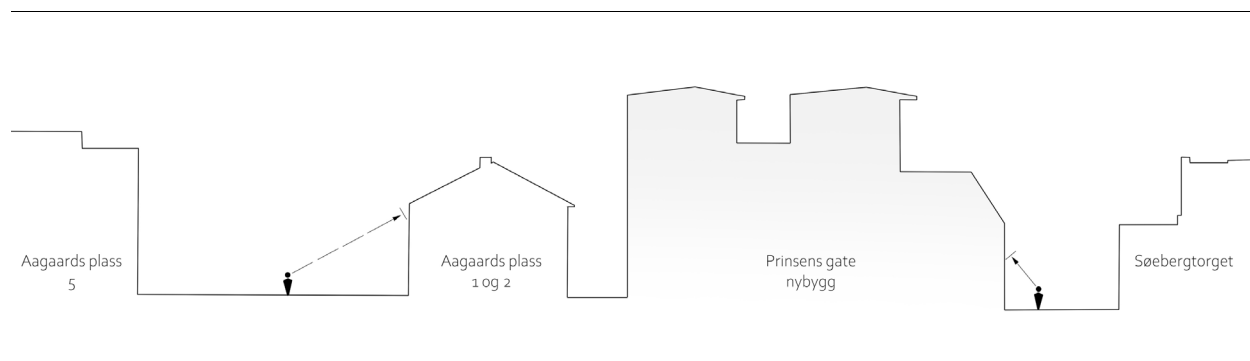
Setningsskader dekkes ikke av forsikringer i Norge og det er 16 leilighetseiere som mister sine hjem og store deler av sin private egenkapital. I tillegg mister Kvartal 19 AS sine næringsarealer i bygget. Forslagsstiller har tilbudt seg å kjøpe ut leilighetene.

Det er en viktig premiss for innløsningsprisen at det tillates regulert et vesentlig større volum. Intensjonen er at den bygningsdelen i Prinsensgate 1 a og b rives snarest mulig, og at det oppføres et nytt, større bygg så snart som mulig etter vedtatt reguleringsplan.

Det vil bli behov for å inngå ny avtale om adkomst mm. med Dronningens gate 6. Det vil trolig være naturlig å tilknytte seg til fjernvarmeanlegget som finnes i området, men dette må undersøkes nærmere.

Arkitektens beskrivelse av det planlagte prosjektet:

Nybygget inneholder kun boliger. Ny bygningsmasse tar sikte på variasjon i høyde. Dette for å skape luft og rom mellom de ulike bygningsdelene. Bygningsmassen trapper seg ned mot Prinsens gate / Torggata. De høyere bygningsdelene er trukket innover i kvartalet. Dette for å gi bygget en passende målestokk, sett fra omkringliggende gater.



Prosjektet går fra 5 etasjer og opp til punktvis 8 etasjer og inneholder anslagsvis 36 leiligheter. Terrenget på tomten faller fra cote C+ 6,6 til cote C+5,0.

Plan 1 er lagt på kote C+7,2. Maksimal gesimshøyde ved 8 etasjer er anslagsvis på kote C+33,0 og maksimal mønehøyde på kote C+34,0.

Bygget er planlagt med en materialbruk med gode taktile egenskaper, da med innslag av tegl, puss og treverk.

Nybyggets primære uteoppholdsareal og lekeplass er plassert mot vest.

Et nybygg av denne typen vil naturlig nok kaste skygge på sine omgivelser til gitte tider i døgnet. En ytterligere redegjørelse for dette vil følge plansaken når prosjektet er blitt bearbeidet videre. Bygningen er tegnet innenfor gjeldende eiendomsgrenser. Der bygget er nærmere enn 8 meter til tilstøtende bygningssmasse må tiltak som hindrer brannsmitte defineres.

3.2 Planstatus

3.2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 er det foreslåtte planområdet avsatt til bebyggelse og anlegg - sentrumsformål som kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.

Planområdet omfattes av Faresone H320 – flomfare, Hensynssone H410_1 krav vedrørende infrastruktur – konsesjonsområde fjernvarme, Grense for rød og gul støysone mot Dronningens gate og Bestemmelsesområde for byromsstrategi 1.

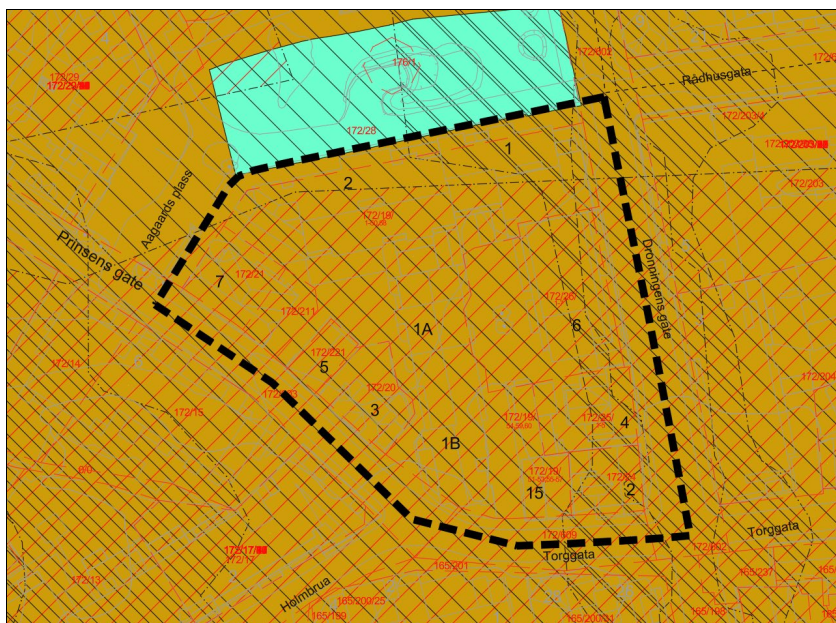
Fra utfyllende bestemmelser kap. 2.4.1, sentrumsformål - generelle bestemmelser:

- a) *Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, uteoppholdsarealer, og parkering.*
- b) *Det tillates ikke etablering av ny småhusbebyggelse i sentrumsformålet.*
- c) *I sentrum skal bebyggelse og uteområder utformes slik at de får et helhetlig preg. Ny bebyggelse skal tilpasses eventuelle historiske gateløp og kvartalsstrukturer. Bebyggelsen skal dimensjoneres etter byens/tettstedets målestokk.*
- d) *Bygg skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Fortrinnsvis forretning eller offentlig/privat tjenesteyting, alternativt annen næring. Hjørnebygg skal henvende seg til begge gater og ha avkuttet hjørne.*
- e) *Balkonger med større utkraging enn 0,6 meter mot gate målt fra byggets fasadeliv, tillates ikke. Utkragede balkonger tillates ikke etablert lavere enn 3,5 meter målt fra underliggende fortau/gate.*

Retningslinjer:

Balkonger/verandaer bør ikke utgjøre mer enn 40% av byggets fasadelengde mot den enkelte gate. Bygg i sentrum bør følge en kvartalsstruktur hvor bebyggelsen legges i byggelinje / byggegrense tett opp mot fortau.

Byggehøyder i Sandefjord sentrum: For utbygging i kvartaler i sentrum legges rapporten «Sandefjord sentrum – konsekvenser av økte byggehøyder i sentrum» til grunn med de presiseringer som følger av bystyrets vedtak sak 21/16, samtidig må det tas hensyn til de bygde omgivelser. «Strategi for fortetting i Sandefjord sentrum og sentrumsnære områder» (24.09.2019) og «Kartlagte av verdifulle kulturmiljøer i og nær Sandefjord sentrum» sist revidert juli 2018, er retningsgivende for Sandefjord sentrum.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel med omriss av foreslått planområde.

3.2.2 Gjeldene reguleringsplan

Planområdet er del av reguleringsplan for Landstadsgt., Dronningens gt., Hjertnespromenaden og Sandefjordsveien - planID 1979 0007, stadfestet 25.06.1979.

Det foreslåtte planområdet omfatter regulert trafikkareal og kombinert formål bolig/kontor/forretning. Byggehøyden er satt til maks. 5 etasjer.

Bestemmelsene § 3 setter krav til bebyggelsesplan for det enkelte feltet.

Bestemmelsene § 4: Utnyttelsesgraden er satt til $U=2,0$ og er definert som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen (kjeller ikke medregnet) og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv – maks. 10,0 m.

Bestemmelsene § 16: «Innenfor området kan bebyggelsen utnyttes til boliger, kontorer, forretninger og annen næringsvirksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører vesentlige ulemper for omgivelsene.»

Fellesbestemmelser § 17: «For parkering- og biloppstillingsplasser gjelder de til enhver tid gjeldende regler for parkering i sentrum».

3.2.3 Motstrid mellom kommuneplan og eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens kap. 1.2 omhandler forholdet til eldre reguleringsplaner.

I kap. 1.2.2 Generelt unntak fra hovedregelen ved motstrid mellom planer, fremgår følgende:

«Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.»

I kommuneplanen kap. 1.2 går det frem at gjeldende reguleringsplan er en av planene hvor det i hovedsak er bevaringshensynene samt regulerte grønnstrukturområder som skal gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner med omriss av foreslått planområde.

3.2.4 Pågående planarbeid

Vi er ikke kjent med at det er igangsatt planarbeid i nærheten av planområdet.

3.3 Grunneiere og rettighetshavere

Foreslått planområde omfatter eiendommene:

Gbnr. 172/19/1-60: 35 næringsseksjoner (Kvartal 19 AS) og 25 boligseksjoner.

Gbnr. 172/20: Audacious Eiendom AS.

Gbnr. 172/21: Druidenes hus Prinsens gate 7 AS.

Gbnr. 172/24: Lida Eiendom AS.

Gbnr. 172/25/1-5: 1 næringsseksjon (Dronningensgt. 4 AS og 4 boligseksjoner.

Gbnr. 172/26/1-7: 2 næringsseksjoner og boligseksjoner.

Gbnr. 172/211: Druidenes hus Prinsens gate 7 AS.

Gbnr. 172/221: Den Norske Druidorden.

Gbnr. 172/28, 602, 603, 609: Veigrunn, Sandefjord kommune.

3.4 Infrastrukturtiltak

Foreløpig antas det at vann- og avløpsanlegg samt håndtering av overvann innenfor området vil være de viktigste infrastrukturtiltakene.

3.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017, kapittel 2; «Planer og tiltak som omfattes av forskriften». Hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften fremgår av forskriftens §§ 6, 7 og 8.

Planen/ tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 6: «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding»;

§6a); Kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner og områdereguleringer.

§6b); Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I:

Planen/tiltaket faller ikke inn under forskriftens §6c); Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

Planen/tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 7: «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding»;

§7a); Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

§7b); Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Planen/tiltaket faller ikke inn under forskriftens § 8: «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»;

§8a); Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II (Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen).

§8b); Tiltak i vedlegg II som behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven.

Jfr. veileder for vurdering etter §10, pkt. 1.3, vil det være relativt få planer og tiltak etter § 8 som vil falle inn under forskriftens definisjon av vesentlige virkninger. På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften, legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefullt blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen.

Under henvisning til overstående, vil planen / tiltaket etter vår vurdering ikke utløse krav om konsekvensutredning.

3.6 Kartgrunnlag

Foreliggende FKB-data for området er tilfredsstillende. Det er ingen usikre grenser innenfor planområdet.

3.7 Utredninger

Foreløpig har vi vurdert at de mest aktuelle utredningstemaer vil være:

- Kommunalteknisk utredning (VAO)
- Trafikk herunder trafiksikkerhet, adkomstløsninger, adkomst og trafikk i anleggsfase m.m.
- Trafikkstøy.
- Grunnforhold inkludert miljøtilstand.
- Barn- og unges interesser.
- Stedsanalyse / estetisk redegjørelse.
- ROS-analyse.

Det er gjennomført grunnundersøkelser på deler av planområdet i løpet av 2025.

3.8 Interessekonflikter

Vi har foreløpig ikke avdekket vesentlige interessekonflikter med hensyn til det planlagte prosjektet.

3.9 Planprosess og fremdrift

Vi har vurdert at det vil kunne være hensiktsmessig å få behandlet planinitiativet i hovedutvalget før det varsles igangsatt planarbeid. Videre fremdrift og prosess avtales i oppstartsmøtet. Som beskrevet under pkt. 3.1, ønsker Hjertnes Bolig II A/S en raskest mulig fremdrift i reguleringsprosessen.

Med vennlig hilsen
Spir Arkitekter



Arthur Botten