

**Endring av reguleringsplan for Foynkvartalet og
justering av plangrense mot reguleringsplan for
Storgaten 30 – 32**

Planid. 20180171 og 20130090

07.05.2026



Plankonsulent:

KB arkitekter, Postboks 333

3101 Tønsberg

Kontaktperson: Henning Thoresen, thoresen@kbarkitekter.no

tlf: 41586433

Tiltakshaver:

Foynkvartalet Næring AS

c/o Folksom AS

Postboks 2117

3103 Tønsberg

Anmodning om endring av reguleringsplan for Foynkvartalet

Med bakgrunn i pågående prosjektering anmoder KB arkitekter på vegne av Folksom Næring AS om endring av reguleringsplan for Foynkvartalet - PlanID: 3905 20180171. Det vurderes at endringen kan gjennomføres med forenklet prosess jf. Pbl § 12-14 2. ledd.

Innledning/ bakgrunn for planendring

I forbindelse med prosjektering av Foynkvartalet er det stort fokus på færrest mulig inngrep i fredete kulturlag i grunnen. Det har derfor arbeidet med å minimere mengde pæler og plassere trapper og heiser som har behov for større dybde i grunnen i områder hvor det tidligere er registrert kjellere.

Pælepunkter og bæresystem er i stor grad med på å definere bl.a. plassering av vegger i alle etasjer, noe som medfører behov for å justere plassering av inntrukne toppetasjer og formålsgrenser.

Det er inngått avtale med driver om å etablere hotell i planlagt bebyggelse mot Tjømegaten. For å få et hotell med nok rom for regningsvarende drift er det ønskelig å etablere hotellrom i antikvariatets 2. etasje. Dette vil kreve en bygningsmessig forbindelse mellom nytt hotell og antikvariat.

I forbindelse med vedtak av reguleringsplan for Foynkvartalet ble planavgrensningen lagt helt inn mot vegglivet til bebyggelsen i tilgrensende plan, Storgaten 30 og 32 hvor langsgående fortau (F) ble erstattet med vei (V) i plankartet. Det foreslås at plangrensen mellom Storgaten 30 – 32 og Foynkvartalet flyttes tilbake ut i Tjømegaten, tilsvarende opprinnelig plangrense for Storgaten 30 – 31.

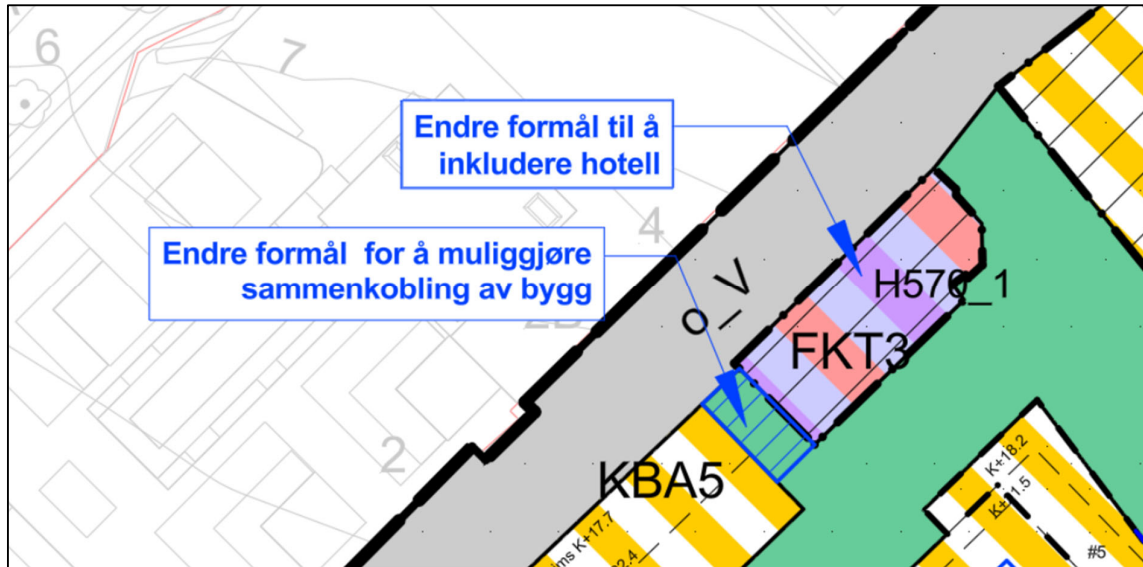
Gjennomført prosjektering og ønske om hotелldrift i antikvariatets 2. etasje medfører behov for følgende endringer av reguleringsplanen for Foynkvartalet:

1. Endring av arealformål for antikvariatet til å også tillate hotell
2. Endring av arealformål mellom antikvariatet og KBA5 for å muliggjøre sammenkobling av bygg
3. Flytting av toppetasje på KBA3 med 80 cm.
4. Endring av nordøst fasaden på KBA3
5. Endring av toppetasjen på KBA2
6. Flytting av formålsgrense mellom F/K/T2 og KBA2 med 80 cm.
7. Det er også ønske om å legge til rette for at takutstikk skal tillates inntil 0,5 cm utover byggegrense på saltaksbebyggelsen langs Tjømegata. Slik at ny bebyggelse i større grad samsvarer med den eldre trehusbebyggelsen i sentrum.
8. Muliggjøre hotellfunksjon på gateplan
9. Justering av plangrense mellom Storgaten 30 – 32 og Foynkvartalet i Tjømegaten

Beskrivelse av foreslåtte endringer

Pkt. 1-2

Endring av formål for antikvariatet (FKT3) og areal mellom antikvariatet og BB5



Gjeldende plankart – beskrivelse endring

KBA5 er planlagt med formål bolig/tjenesteyting og hotell. Formålet har begrenset bredde og ved bruk som hotell vil rommene bli grunne, men kreve mye fasadelengde. For å få ønsket antall hotellrom som kan forsvare investeringen er det ønskelig med flere hotellrom enn det KBA5 kan gi. Vi foreslår derfor at 2. etasje i antikvariatet (FKT 3) også kan benyttes til hotellvirksomhet. Dvs. at den får samme formål som KBA5.

Arealet mellom Antikvariatet (FKT3) og KBA5 som i dag er avsatt til gårdsplass (GP) foreslås endret til tilsvarende formål som KBA5 for å muliggjøre sammenkobling av KBA5 og antikvariatet. Foreslått mellombygg er vist med saltak og i planendringen foreslås det at dette vises i plankart med regulerte høydelinjer for møne og gesims.

Arealet som foreslås endret er ca. 27 m².

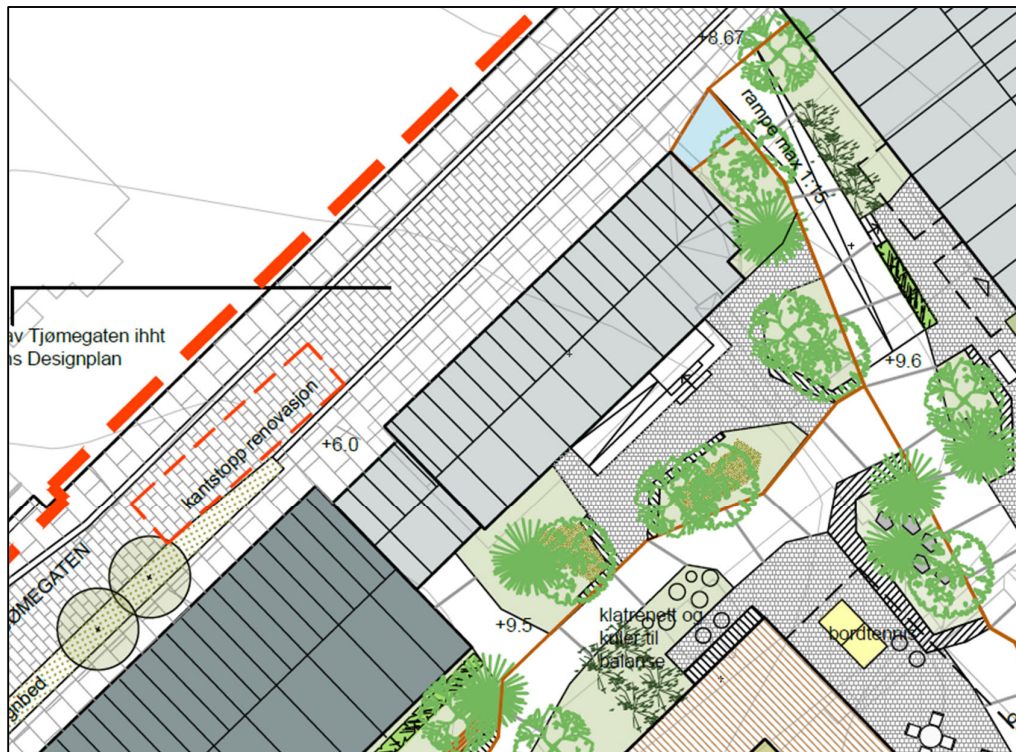
Foreslått bygg som kobler sammen antikvariatet og KBA5 er forelagt Vestfold fylkeskommune – kulturarv.

I etterkant av regulering er det gjennomført en mer nøyaktig innmåling av eksisterende bebyggelse, bl.a. antikvariatet. Det foreslås at det formålsgrensen rundt dette bygget justeres slik at den i større grad samsvarer med faktisk bygg.

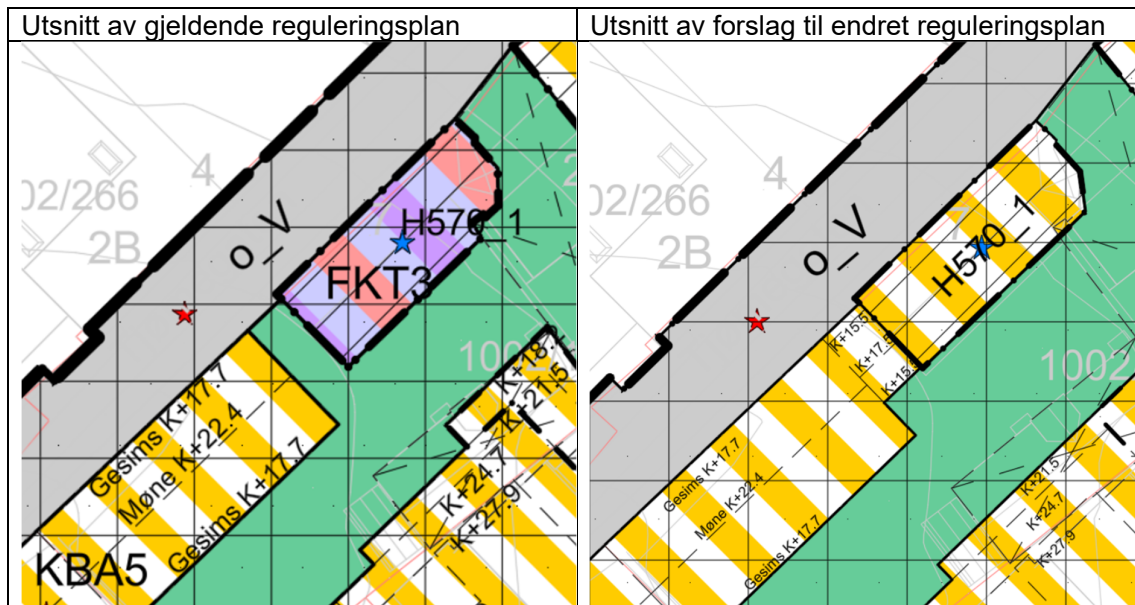
Å tilrettelegge for å benytte antikvariatet også til hotellvirksomhet vil sikre langsiktig bruk av dette bygget.



Illustrasjon av mellombygg mellom antikvariatet og ny planlagt bebyggelse langs Tjømegata



Revidert illustrasjonsplan



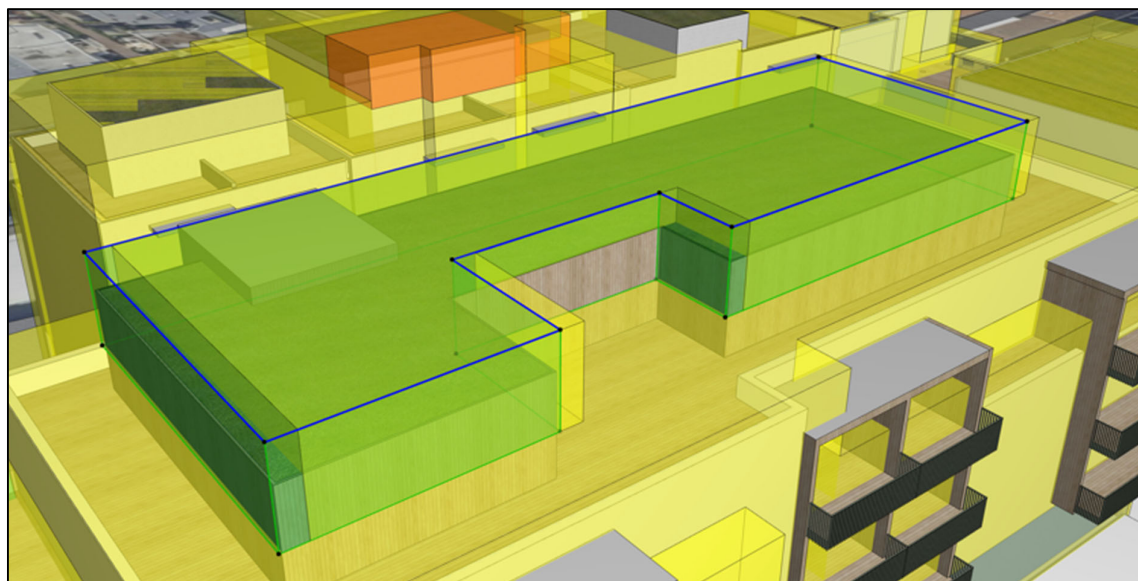
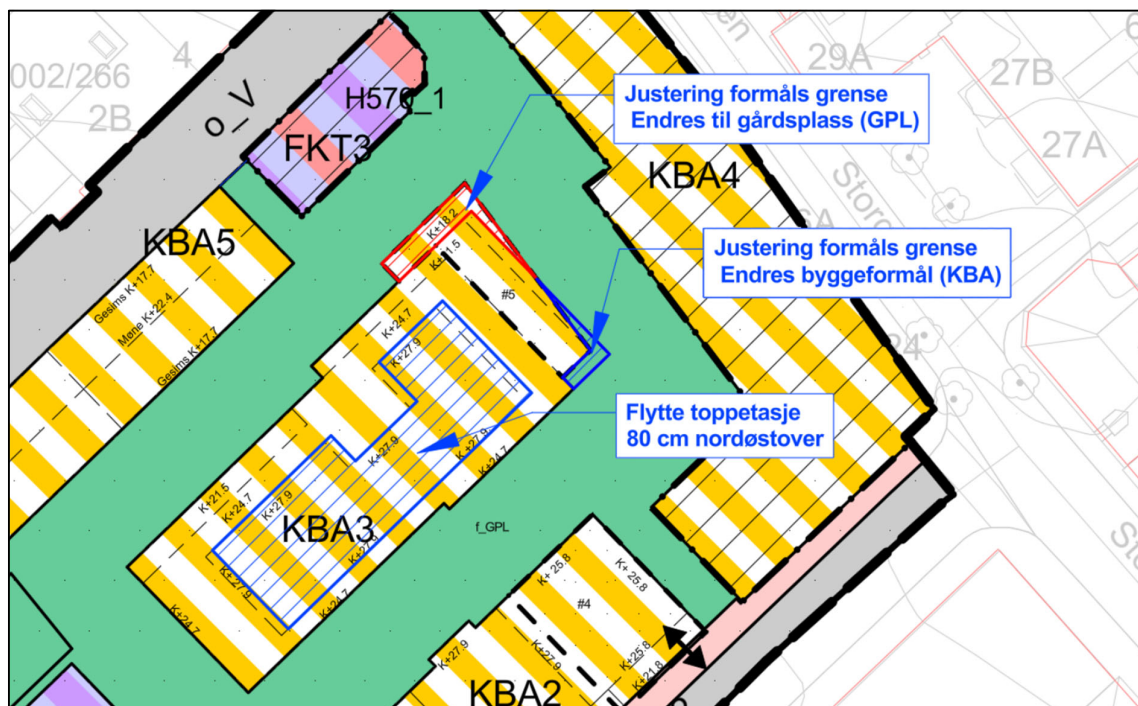
Areal mellom antikvariatet (GLP) og antikvariatet (FKT3) endres slik at det får samme formål som KBA5 og inngår i dette arealet.

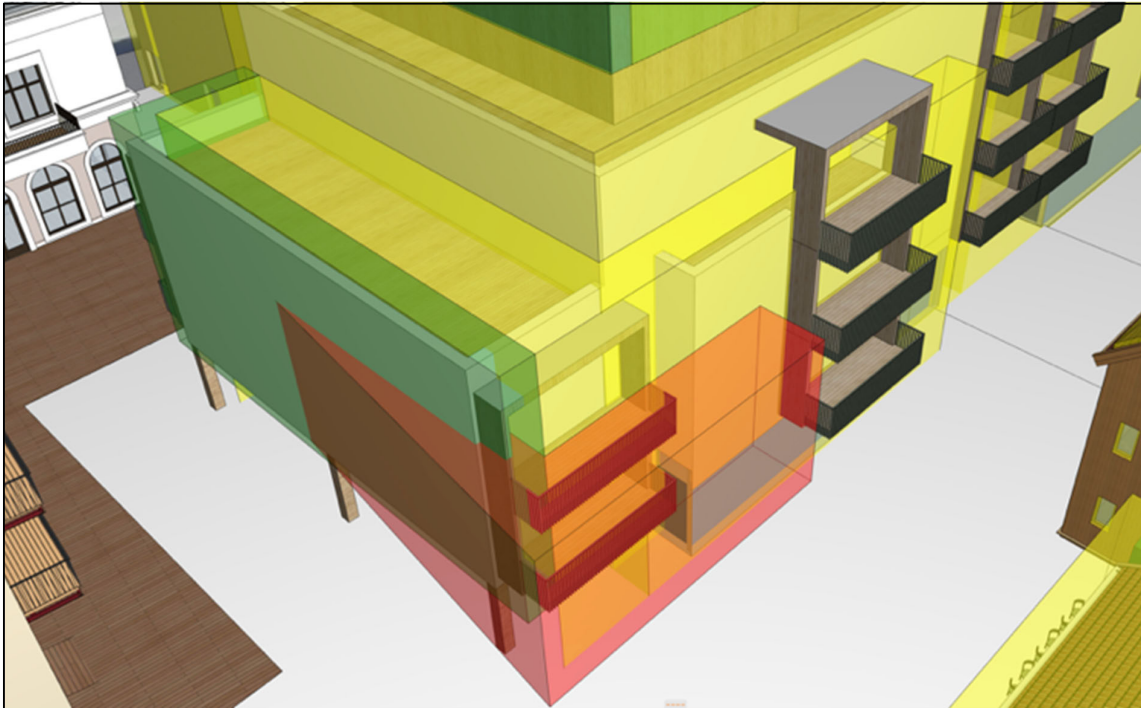
Pkt. 3-4

Flytting av toppetasje på KBA3 og endring av fasade/ formålsgrense mot nord-nordøst

Prosjekteringsarbeidet for bærende konstruksjoner har avdekket behov for justering av høydelinjer/ formålsgrenser innenfor byggeområde KBA3.

Endringen medfører flytting av toppetasjen (regulert kote + 27.9) 80 cm mot nordøst og endring av fasade fasaden/ justering av høydelinje (K+21,5) mot nord- nordøst.

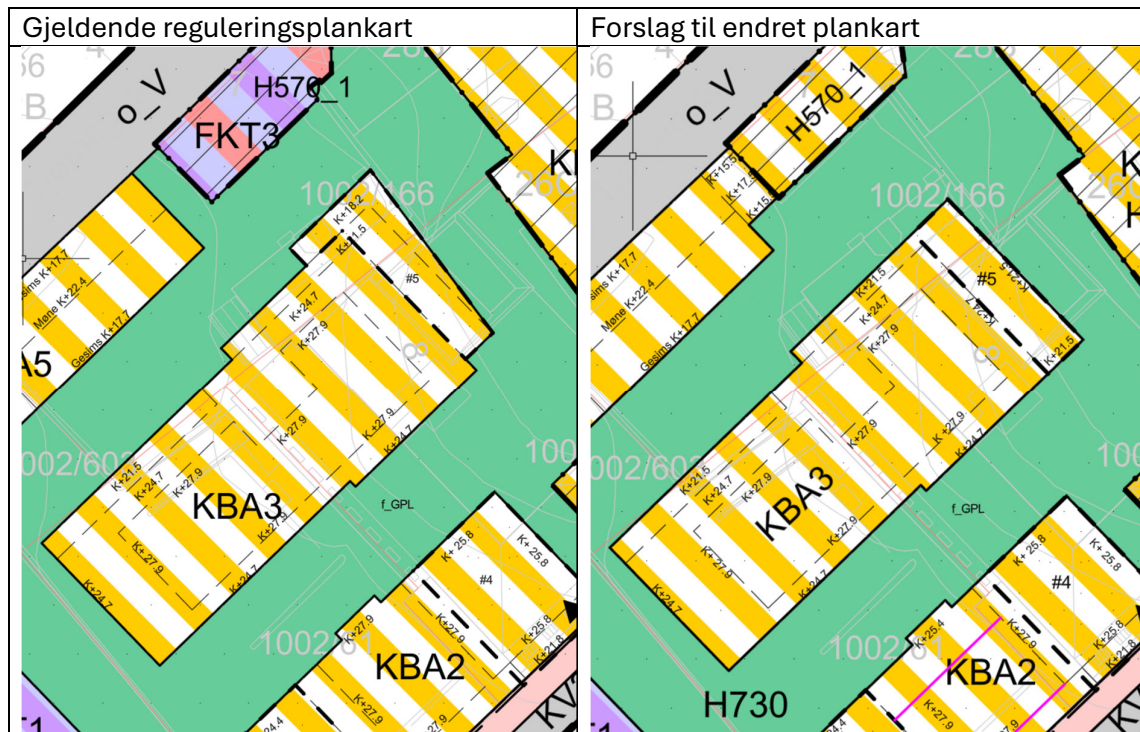




KBA3 nord- nordøst fasade. Rød farge viser bygningsvolum som fjernes. Grønt volum viser volum der høydelinje K21,5 er justert og justert formålsgranse.



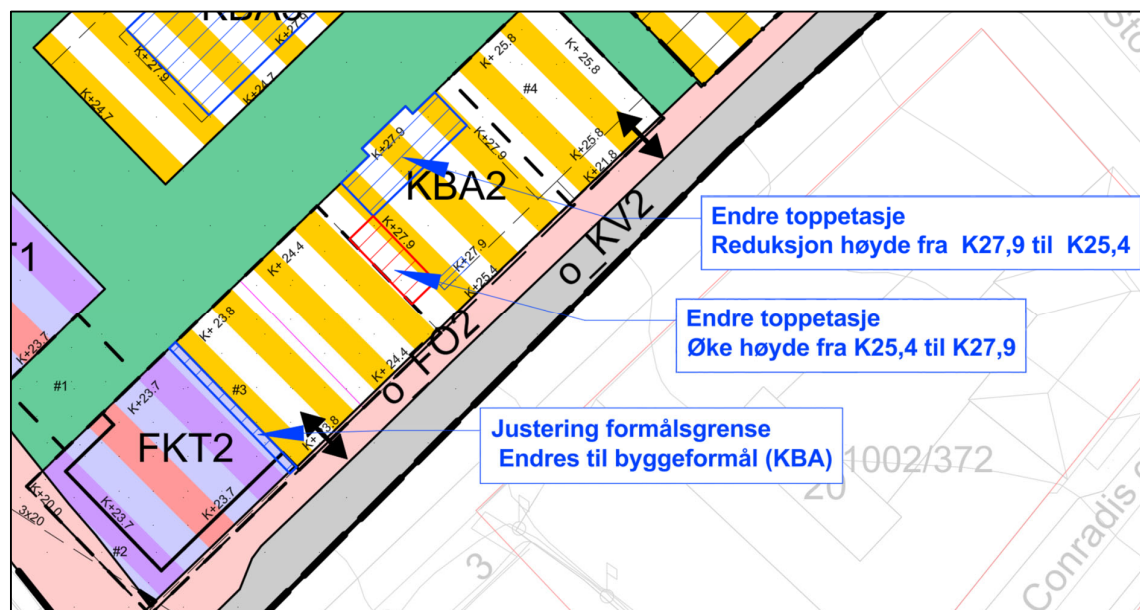
Revidert illustrasjonsplan



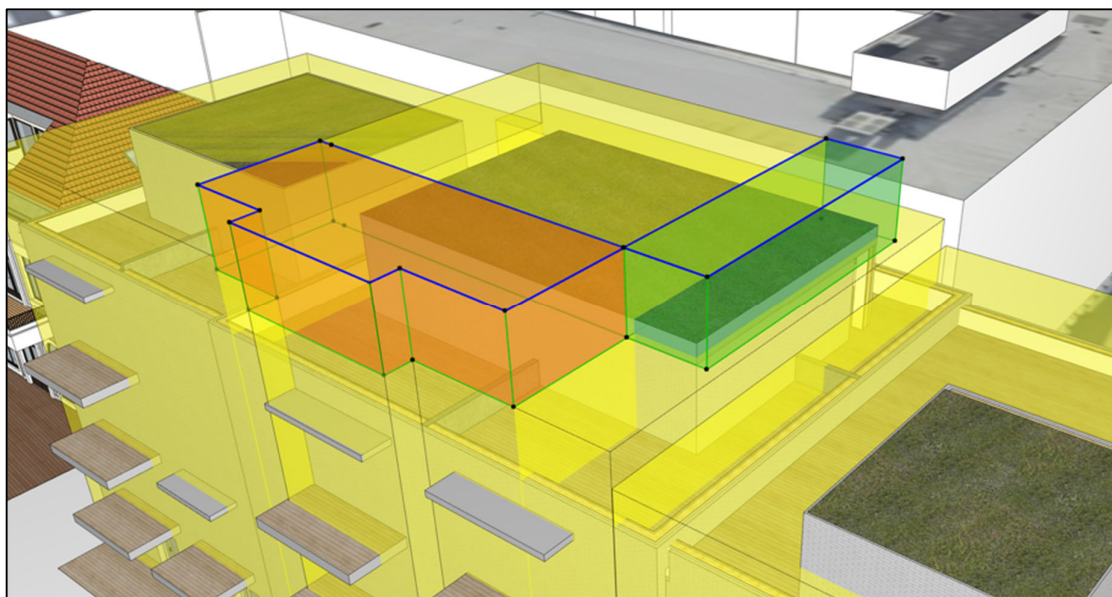
Pkt. 5-6

Endring av toppetasje på KBA2 og justering av formålsgrense mellom FKT2 og KBA2

Prosjekteringsarbeidet for bærende konstruksjoner har avdekket behov for justering av toppetasje (høydelinjer) innenfor KBA2 og formålsgrenser mellom byggeområde KBA2 og FKT2 med 80 cm.



Gjeldende reguleringsplankart – forslag endringer



Endring Toppetasje KBA2 - Gule volumer viser regulerte volumer i gjeldende plan, rødt volum viser volum som skal reduseres i høyde og grønt volum viser volum hvor høyden økes.

Grønne felter viser forskyvninger av allerede regulerte volumer, og rødt viser volumer som kan fjernes. Det regulerte samlede volum blir ikke større enn dagens regulering, og vil ikke ha innvirkning på nabobebyggelse i form av slagskygge eller utsiktstap.

Pkt. 7

Takutstikk utover byggegrense/formålsgrense.

Gjeldende bestemmelser legger ikke til rette for takutstikk utover byggegrense/formålsgrense. Bebyggelsen langs Tjømegata er planlagt med veggiv i kant med vei og det vurderes at det blir estetisk og historisk riktig med taksutstikk på planlagt langhusbebyggelse.



Eksempel. Takutstikk i Conrads gate

Det foreslås at det tillates takutstikk 0,5 meter utover formålsgrense/ byggegrense innenfor KBA5 med minimum høyde 5 meter over vei. Dette medfører endring i bestemmelse § 3.5.

Gjeldende bestemmelse §3.5 Balkonger og utkrageringer	Forslag til endret bestemmelse §3.5 Balkonger, utkrageringer og takutstikk
Balkonger tillates kraget ut over byggegrense/formålsgrensen inntil 2 meter langs fasader vist med sort linje i figur 4. Utkragede balkonger tillates ikke utover formålsgrensen mot vei. Utkragede balkonger tillates ikke innglasset.	Takutstikk for bebyggelse innenfor KBA5 tillates inntil 0,5 meter utenfor formålsgrense/ byggegrense. Takutstikk utenfor formålsgrense/byggegrense mot vei skal ha minimum 5 meter høyde over terreng. Balkonger tillates kraget ut over byggegrense/formålsgrensen inntil 2 meter langs fasader vist med sort linje i figur 4. Utkragede balkonger tillates ikke utover formålsgrensen mot vei. Utkragede balkonger tillates ikke innglasset.

Gjeldende og forslag til endret bestemmelse – ny tekst i bestemmelse er vist med blå skrift

Pkt. 8

Endring formål KBA1 – nivå1.

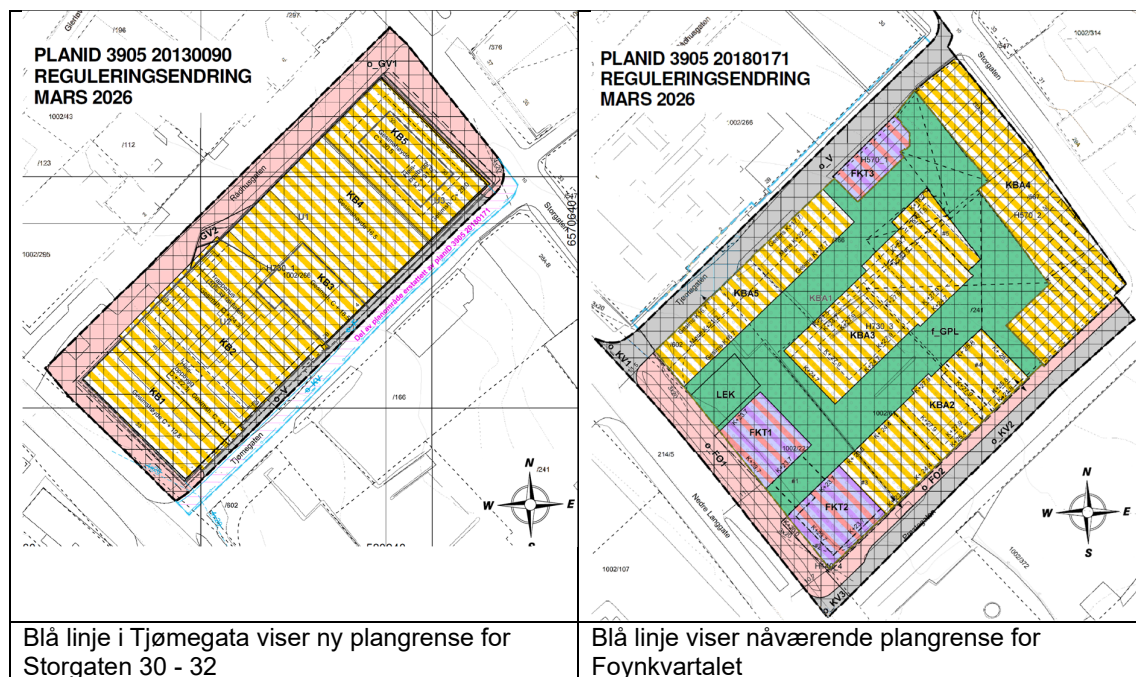
Hotellet som planlegges innenfor KBA5 vil ha funksjoner i etasjen på gatenivå (bl.a. resepsjon, frokostsal mm). Etasjen på gatenivå ligger innenfor felt KBA1 (nivå1) og har formål «Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning/ bevertning/kontor/ tjenesteyting, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg (KBA1)»

Det foreslås at «hotell» inkluderes som formål i KBA1 for å muliggjøre hotellfunksjoner også i denne etasjen.

Pkt. 9

Justering av plangrense mellom reguleringsplan for Storgaten 30 – 32 og reguleringsplan for Foynkvartalet

I forbindelse med vedtak av reguleringsplan for Foynkvartalet ble planavgrensningen lagt helt inn mot vegglivet til bebyggelsen i tilgrensende plan, Storgaten 30 og 32. I plankartet ble langsgående fortau (F) erstattet med vei (V). Opprinnelig planavgrensning for Storgaten 30 og 32 legges til grunn for tilbake justering av plangrensen slik at byggegrense for utkraging av Storgaten 30 og 32 blir liggende innenfor denne reguleringsplanen.



Justering av plangrensen medfølger følgende endringer i reguleringsplan for Storgaten 30 – 32.

- Plangrense mot detaljregulering av Foynkvartalet utvides og nytt areal legges inn som vei.
- I bestemmelsene endres formål fortau (F) til formål vei (V).

- I tillegg tilføyes følgende bestemmelse – «Vei (V) skal utformes i henhold til enhver tids gjeldende gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum. Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene. Veien skal opparbeides i et plan, med mulighet for at to lastebiler kan passere hverandre».

Redaksjonelle endringer

Endring av plankart, illustrasjonsplan mm. vil medføre visse redaksjonelle endringer i planbestemmelsene, slik at det bringes samsvar med nytt, revidert plankart, og bestemmelser.

Endringer i bestemmelser er vist med blå og rød tekst i vedlagte bestemmelser.

Illustrasjonsplanen blitt oppdatert slik at den samsvarer med omsøkte og godkjente tiltak i Storgaten 24 - 28. (Rammetillatelse gitt 12.03.2025). Tønsberg kommunes oppgradering av Prestegaten og Vektertorget er også tatt inn i illustrasjonsplanen slik at planlagte tiltak i Foynkvartalet enklere kan settes i sammenheng med eksisterende situasjon i tiliggende gater.

Virkninger av planendringene

Endringene medfører ikke økte rammer som gir vesentlig større utnyttelse enn tidligere. Byggehøyder og bebyggelsens omfang er justert minimalt og vil i liten grad endre det visuelle inntrykket av prosjektet.

Det vurderes at endringene ikke utløser krav om nye fagutredninger eller ROS analyse.

Endring av formål for antikvariatet (FKT3) og areal mellom antikvariatet og BB5

Endringen medfører noe tap av «grøntareal» på lokk (ca. 27 m²). Ved å tillate at det etableres et mellombygg mellom antikvariatet og planlagt bebyggelse i KB5. Plangrepet vil gjøre planen mer robust og i større grad sikre bruk av det verneverdigebygget. Krav i forhold til bevaring av kulturmiljø (hensynsone H_570) vil fortsatt være gjeldende og ivaretas for antikvariatet.

Flytting av toppetasje på KBA3 og endring av fasade/ formålsgrense mot nord-nordøst

Justering/ flytting av toppetasje vil i liten grad medføre visuelle endringer. Solforholdende på «bakkeplan» vil forbli uendret.

Endring av formålsgrense medfører en økning areal til gårdsplass (GPL) med ca. 20 m².

Endring av toppetasje på KBA2 og justering av formålsgrense mellom FKT2 og KBA2

Endring av toppetasjen (K+27,2) vil i liten grad gi visuelle virkninger.

Totalt vil toppetasjen blir ca. 30 m² mindre dvs. at det blir 30 m² mer tilgjengelig til uteoppholdsareal på tak.

Justering av plangrense mellom reguleringsplan for Storgaten 30 – 32 og reguleringsplan for Foynkvartalet

Endringen medfører at byggegrense for utkraging av Storgaten 30 og 32 blir liggende innenfor riktig reguleringsplan. For øvrig medfører endingen ingen konsekvenser for reguleringsplanene.

Planprosess

Det vurderes at endringen kan gjennomføres med forenklet prosess jf. Pbl § 12-14 2. ledd.

Vår vurdering er at endringene som foreslås er av mindre karakter og ikke endrer planens hovedintensjoner og samsvarer med kommuneplanens arealdel og overordnede føringer.

Varsling

Planendringen ble varslet til naboer og berørte 07.04.2026 med merknadsfrist 28.04.2026. Det er ikke mottatt merknader til varselet fra naboer og berørte.

Tønsberg kommune varslet regionale myndigheter 07.04.2026 med merknadsfrist 06.05.2026.

Vestfold fylkeskommune har i brev dat. 06.05.2026 innspill til planarbeidet.

Oppsummering av innspill fra Vestfold fylkeskommune:

Kulturarv

Bygningsvern:

Planendringen som innebærer at man bygger et mindre bygg mellom nybygget i sør og Tjømegaten 28 B. Vi presiserer at man i reguleringsbestemmelsene bør nedfelle at bygningen skal ha malt trekledning. Vi har ingen merknader til formålsendring til også å omfatte hotell for det gamle antikvariatet.

Arkeologi:

Planbeskrivelsen omtaler at arbeidet skal kunne begrense behovet for arbeid i middelalderens bygrunn innenfor kulturminnet Tønsberg middelalderby, ID 10570. Det fremgår ikke hvordan endringen spiller inn på behovet for inngrep.

Etter Riksantikvarens vurdering kan den varslede endringen av reguleringsplan for Foynkvartalet godkjennes, under forutsetning av at reguleringsbestemmelsene blir slik de er formulert i varselet datert 7.4.2026.

Planfaglig veiledning

Gjennom å bygge et langt sammenhengende volum vil eksisterende bystruktur, der mindre bygninger som den som bevares inngår, forandres når det gjelder skala. Tønsberg sentrum består av en tett og lav struktur som vi vurderer er viktig å videreføre, inkludert å opprette den grønne koblingen mellom gate og bakgård som vist i utomhusplan i vedtatt plan. I et byutviklingsperspektiv fraråder vi at man sammenkobler eksisterende bygning med aktuelt nybygg i to etasjer.

Forslagstillers kommentar til innspill fra Vestfold fylkeskommune

Bygningsvern:

Det er planlagt å benytte malt trekledning som fylkeskommunen har innspill om. Det foreslås å legge inn presisering i bestemmelsene § 3.1 «Visuell utforming», at bebyggelsen mot Tjømegata skal ha malt trekledning.

Arkeologi:

Det er ikke foreslått endringer i planens bestemmelser som gjelder arkeologi og fredet bygrunn. De endringene som er foreslått i bebyggelsen er som følge av ønske om å optimalisere bæresystemet for bl.a. å redusere antall pæler og inngrep i de fredete kulturlagene.

Planfaglig veiledning:

Vår vurdering er at et mindre bygg, slik det er foreslått, mellom Antikvariatet og ny bebyggelse, ikke vil gi et inntrykk av at dette blir et langt, sammenhengende volum. Mellombygget er trukket tilbake fra det gatelivet som Antikvariatet og resten av Hotellet ligger i. Bebyggelsen er varierende i høyde og farge og vil derfor fremstå som ulike volum som ligger «skulder mot skulder» slik som er typisk for veldig mye av sentrumsbebyggelsen i Tønsberg.



Mellombyggets tilbaketrekning, sett nedenfra i Tjømegaten

Nivået på f_GPL (grøntareal mellom KBA5 og FKT3) ligger en etasje høyere enn nivået i Tjømegaten. I det aktuelle området ville det derfor uansett ikke vært noen kobling mellom bakgård og Tjømegaten. På oversiden av antikvariatet er det i vedtatt plan en kobling mellom Tjømegaten og bakgård (f_GPL). Denne er fortsatt opprettholdt i reguleringsplanen.



Snitt gjennom mellombygget som viser høydeforskjell gate-bakgård

Vedlegg

- Forslag til nytt plankart Foynkvartalet (Nivå 2), dat. 15.01.2026
- Gjeldende plankart Foynkvartalet, Nivå 2 – PDF og SOSI
- Forslag til endrede bestemmelser Foynkvartalet (versjon der endringer vises med farget tekst)
- Forslag til endrede bestemmelser (PDF)
- Forslag til endret illustrasjonsplan Foynkvartalet, dat. 08.01.2021 sist revidert 16.01.2026
- Illustrasjon av nytt mellombygg imot Tjømegaten
- Kart, reguleringsplan for Storgaten 30 – 32 – forslag til justert plangrense
- Innspill til varsel, Vestfold Fylkeskommune, dat. 06.05.2026