



**Byggesak**

Saksbehandler: Torill Scheen  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 22/60176  
Arkiv: GBNR-1001/26  
Deres ref.:  
Dato: 02.06.2022

KB Arkitekter AS  
Postboks 333 Sentrum  
3101 TØNSBERG

**Storgaten 49 - 1001/26 - bruksendring av bygning fra uthus til boligbygg - foreløpig vurdering**

Tønsberg kommune viser til søknad om bruksendring av bygning fra uthus til boligbygg, mottatt 31.01.2022. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

**Foreløpig vurdering**

Kommunen ser på det som svært positivt at det tas initiativ til å legge til rette til bruk, og følgelig bevaring av bygningen. Vi mener imidlertid at bygningens eksteriør i for stor grad blir endret ved innsetting av såpass mange takvinduer. Vi anbefaler at dere ser på mulighetene for å redusere antallet. Gjærne i samarbeid med fylkeskommunen ved kulturarv.

Slik tiltaket er utformet nå, vil saken sannsynligvis bli fremmet for utvalg for plan og bygg med en negativ innstilling til utforming og tilpasning. Dere kan velge å få den behandlet uten å gjøre noen endringer i fasaden slik den er prosjektert, eller dere kan se om dere ønsker å omprosjekttere for å redusere antall takvinduer. Denne foreløpige vurderingen sendes for å gi dere mer forutsigbarhet i prosjektet.

**Videre saksgang**

Søknaden har store mangler og krever mye komplettering for å kunne behandles. Vi ser også en del utfordringer med tiltaket som det må redegjøres for. Dersom dere ønsker å få den behandlet må den suppleres med følgende (listen inkluderer mangler i e-post sendt 01.06.):

- Avtale om kompenserende tiltak for uteoppholdsareal.
- Situasjonsplan som viser utforming av uteoppholdsarealet som er planlagt innenfor eiendommen.
- Supplering av ansvarsretter og oppdatert gjennomføringsplan (se e-post sendt 01.06.) Vi gjør oppmerksom på at vi ser at det kan bli utfordringer knyttet til brannprosjektering etter TEK17 slik tiltaket fremstår i dag. Vi må også vurdere om vi må be om dokumentasjonen som ligger til grunn for avkrysningen av at det er tilstrekkelig sikkerhet mot skred etc. på eiendommen.
- Støyutredning som viser at krav i byplanen § 3.2.1 er ivaretatt.
- Samtykker fra naboer til bruksendring i nabogrense.
- Vi må ha en grundigere redegjørelse for prosjektet når det gjelder hvilke bygningsdeler som må byttes ut etc. Dette for å kunne vurdere om tiltaket også innebærer en hovedombygging.
- Vi trenger en redegjørelse for detaljering på nye bygningsdeler og overflater, i tråd med fylkeskommunens anbefaling i sin uttalelse.
- Tegninger må påføres høyder, og situasjonsplan må påføres mål og avstander.
- Vi må ha totalt BRA for tiltaket.

- Vi må ha en formell tillatelse fra Riksantikvaren når det kommer til arbeider i grunnen. Denne må foreligge senest før igangsettingstillatelse.

Vi tar forbehold om at vi kun har foretatt en overfladisk gjennomgang, og at det kan dukke opp flere mangler når vi går inn i detaljene.

Torill Scheen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*