

Detaljregulering for Foynkvartalet

Bestemmelser

PlanID: 3905 20180171

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt endring av reguleringsplan	24.06.2026	069/26

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av et sentrumskvartal med varierte funksjoner samt bevaring av bygningsmiljø langs Storgaten, Prestegaten og Tjømegaten. Viktige hensyn i planen er å sikre gode private og felles uteoppholds- og lekearealer. Planen skal også ivareta hensyn til siktlinjer, kulturminner, kulturmiljø, eksisterende bygningsmiljø og gatestruktur. Det tillates maksimalt 89 boenheter innenfor planområdet.

§ 2 Reguleringsformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Vertikalnivå 1

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

Vertikalnivå 2

Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1 – FKT2)

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

Gårdsplass (GPL)

Lekeplass (LEK)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Vei (V)

Kjørveei (KV1 – KV3)

Fortau (FO1 – FO2)

§ 2.3 Hensynsoner (§12-6)

Sikringssone - friskt (H140)

Hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_2)

Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 2.4 Bestemmelsesområder (§12-7)

Bestemmelsesområde (#1) – Passasje og gangbru

Bestemmelsesområde (# 2 og #3) - Uteoppholdsarealer

Bestemmelsesområde (#4 og #5) - Bygningsutforming

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Ny bebyggelse skal i form av volum, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre en helhetlig tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser.

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. Hensynssone 570_1 og 570_2 har egne bestemmelser om bevaring og disse tillates ikke påbygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for ny bebyggelse.

Hvert individuelle bygg skal ha sin egen, helhetlige utforming, materialbruk og farge som skiller det fra nabobygget. Første etasje ut mot gateplan skal fremstå åpent med større vindusflater og skal skille seg fra de øvrige etasjene. Eksponerte undersider av utkrager, balkonger, portrom etc. skal behandles som fasade og skal vises eller beskrives i rammesøknad.

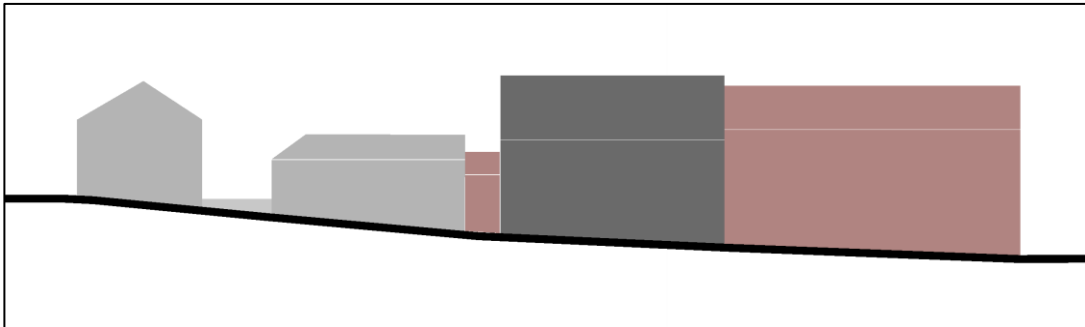
Heis og trappehus på tak skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge.

Mot indre gårdsrom tillates inntrukne eller delvis inntrukne balkonger, karnapper, utkrager,

arkader mm. der dette inngår som en tydelig integrert del av byggets overordnede arkitektur. Balkonger og andre store bygningsdetaljer skal ha materialbruk og detaljering som harmonerer med hovedbygget.

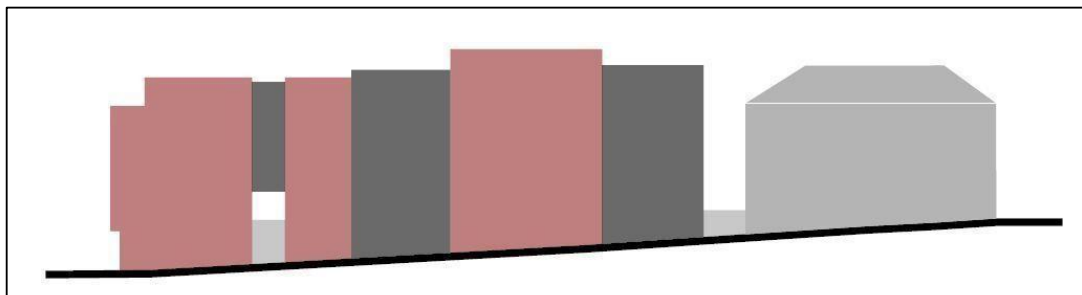
Det skal utarbeides en redegjørelse for materialer, farger og detaljering for hvert enkelt bygg.

Ny bebyggelse langs Tjømegata skal ha saltak og brytes opp i forskjellige volumer jf. prinsippsnitt 1. Fasade mot Tjømegata skal ha tre og glass som hovedmaterialer med stående malt kledning og vindusstørrelse og format som er tilpasset historisk bebyggelse i Storgaten 28. Mot indre gårdsrom tillates store vinduer og inntrukne balkonger.



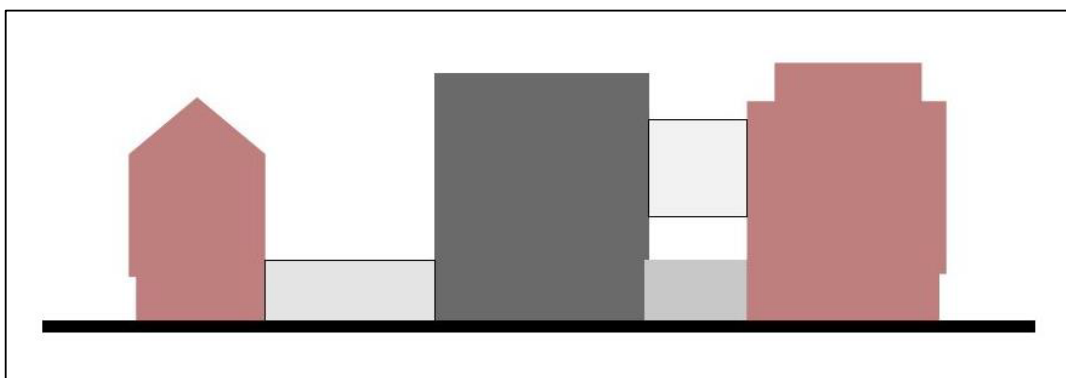
Prinsippsnitt 1 – Tjømegaten

Ny bebyggelse langs Prestegaten skal brytes opp i forskjellige volumer, med variasjon i høyde, farge og fasadeforskyvninger jf. prinsippsnitt 2. Fasadene mot gaten skal ha tegl, mur (og/eller) puss og glass som hovedmaterialer. Innslag av tre tillates.



Prisnippssnitt 2 – Prestegaten

Ny bebyggelse langs Nedre Langgate skal brytes opp i forskjellige volumer, med variasjon i høyde farge og materialbruk. Det skal være tydelige åpninger mellom byggene over parkeringsdekke. Det tillates store vinduer, men ikke innglassede balkonger på fasade vendt mot Nedre Langgate. Det tillates gangbro i inntil to etasjer fra 3 etg. over gatenivå jf. prisnippssnitt 3.



Prinsippssnitt 3 – Nedre Langgate

Bebyggelsen i indre gårdsrom (KBA3) skal ha fasader av hovedsakelig tre og glass, med en tydelig struktur av dekker og søyler, som danner rammeverk for balkonger og andre større bygningsdeler.

Passasjer og trapper som knytter sammen gårdsplassen med gateløpene utenfor kvartalet, skal utformes slik at de skaper opplevelseskvaliteter og følelse av trygghet gjennom bruk av vegetasjon, effektbelysning, materialer og kunst. Materialer som benyttes skal være varige og av god kvalitet.

Adkomst/ passasje fra Nedre Langgate:

Passasjen skal ha innslag av grønt og vegetasjon. Vann/overvann kan integreres i grøntarealer eller som separate elementer. Det skal legges til rette for opphold/ sittemuligheter

Adkomst fra Tjømegaten:

Gangareal være trinnfritt. Passasjen skal ha innslag av grønt og vegetasjon vann/overvann kan integreres i grøntanlegg. Vann/overvann kan integreres i grøntarealer eller som separate elementer.

Adkomst fra Storgaten

Skal utformes som en passasje gjennom bebyggelsens 1. etasje i KBA 4. Passasjen skal være trinnfri.

Øvre adkomst fra Prestegaten

Skal ha trapp mellom bebyggelsen i KBA2 og KBA4. Adkomsten skal ha innslag av grønt/ vegetasjon

Nedre adkomst fra Prestegaten

Skal utformes som en passasje gjennom bebyggelsen i KBA 2. Passasjen skal ha kunstnerisk utsmykking av tak/ vegger

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Maksimalt gesims og mønehøyder er vist i plankart med byggegrenser og høydeangivelse.

Rekkverk/skjerming for støy til uteoppholdsarealer på tak tillates opp til 1,5 meter i tillegg til angitt gesimshøyde. Rekkverk/støyskjerm skal utformes i transparente materialer som monteres på innsiden av parapet/brystning.

Rekkverk/støyskjerming til terrasser/balkonger skal utformes i materialene glass, tre, stål eller tegl. Rekkverk/støyskjerming som overstiger 1,2 meters høyde over ferdig terrassegulv/balkonggulv skal fra 1,2 meter og opp bestå av glass/ transparent materiale.

Heis og trappehus tillates inntil 2 meter over maksimal byggehøyde og skal være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv som ligger mot vei. For fasader mot gårdsrom kan heis og trappehus ligge i fasadeliv.

Eventuelle heisoppbygg over tak på saltak tillates kun på takflate inn mot gårdsrom.

Heis/trappehus innenfor bestemmelsesområde # 3 med direkteadkomst til tak med uteopphold tillates inntil 4,0 meter over ferdig terrassegulv og skal være tilbaketrukket minimum 4 m fra fasadeliv som ligger mot vei.

For fasader mot gårdsrom kan heis og trappehus ligge i fasadeliv.

Der byggehøyder ikke er angitt skal eksisterende gesims og mønehøyde være gjeldende. Ved gjenoppbygging/ rehabilitering tillates mindre avvik på maks 100 cm fra eksisterende gesims og mønehøyde. Eksisterende byggehøyder skal dokumenteres ved rammesøknad.

LEK og GPL skal støyskjermes mot Nedre Langgate. Skjermen skal minimum være 1,5 meter og maksimum 1,8 meter. Rekkverk/støyskjerm skal bestå av glass/ transparent materiale.

§ 3.3 Grad av utnyttning (pbl. § 12-7, 1)

Det tillates inntil 11000 m² BRA innenfor KBA1 – KBA5 og FKT1 – FKT2. Parkeringsarealer/tekniske rom og boder i KBA1 medregnes ikke.

§ 3.4 Bruk av arealer og boligsammensetning

Minimum 35% av bruksarealet (BRA) til bebyggelsen (FKT1 – FKT2 og KBA1 – KBA5) skal benyttes til formålene forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/hotell.

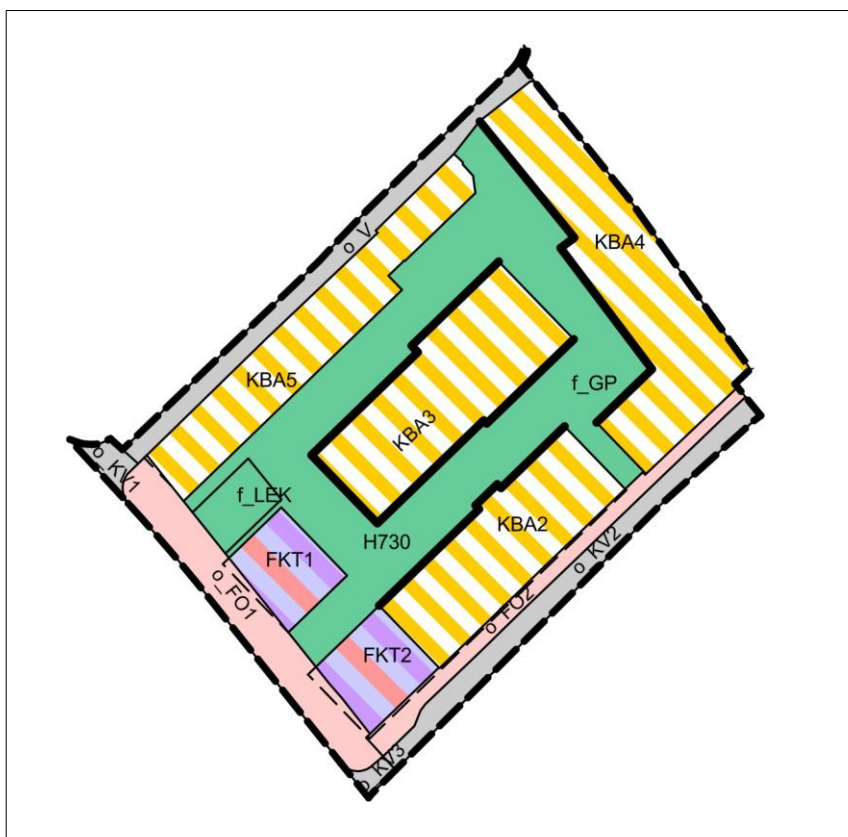
Arealer til parkering, tekniske rom, boder ol. skal ikke medregnes.

Innenfor planområdet skal det være variert sammensetning av boligstørrelser. Minimum 50 % av boligene skal være større enn 60 m². Det tillates maksimalt 89 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.5 Balkonger, utkrager og tak-utstikk (pbl. § 12-7, 1)

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.



Figur 4

Utkraget bebyggelse mot Nedre Langgate skal ha minimum 3.7 meter høyde over terreng

§ 3.6 Uteoppholdsareal og lek

Minste uteoppholdsareal (felles og privat) pr. boenhet er 20 m². Inntil 10 m² kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Fellesarealer skal primært ligge på inngangsplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Areal til lek for barn skal ha førsteprioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan i forhold til plassering – solforhold.

Illustrasjonsplan datert 08.01.2021, Tegn. nr. L-001, Rev.nr. M, rev dato 16.01.2026 skal legges til grunn for opparbeidelse av arealer innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.

Illustrasjonsplanens uttrykk for blågrønne løsninger, variasjon, kvalitet i materialer, utforming av overgangssoner mellom fellesareal og bebyggelse og lokalisering og innhold på leke- og oppholdsarealer skal forstås som retningslinjer som ikke kan fravikes uten at tilsvarende løsninger i kvalitet og funksjon opprettholdes gjennom endringer.

Illustrasjonsplanen skal ikke forstås som detaljert, og er ikke bindende for avgrensning eller plassering av funksjoner, møblering, vegetasjon og blågrønne løsninger.

Nærlekeplass

Det skal anlegges aktivitets- og lekelementer med vekt på flerbruk. Lekbare elementer for klatring, balanse, møbler og elementer med ulik taktilitet, form og farge innlemmes rundt indre gårdsrom (GPL) og på lekeplass (LEK) og skal til sammen skape et helhetlig leketilbud som utfordrer ulike motoriske ferdigheter. Det skal være forskjellige typer aktiviteter/attraksjoner/opplevelser som utfordrer sansene på ulike måter. Leketilbudet skal tilpasses de minste barna (1-6 år).

LEK og GPL jf. Illustrasjonsplan datert 08.01.2021 Tegn. nr. L-001, Rev.nr. M, rev dato 16.01.2026_ dekker krav til nærlekeplass for 89 boenheter.

Områdelekeplass

Fra boenhet 30 skal det etableres 700 m² til friområde innenfor gbnr. 1002/4. Området skal opparbeides i tråd med detaljregulering av Vikingodden, planID 3905 20210207 og dekker kravet til områdelekeplass for inntil 89 boenheter.

Kvalitetskrav – områdelekeplass/friområde:

- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

§ 3.7 Plassering/ byggegrenser (pbl. § 12-7, 2)

Der byggegrenser ikke er vist, er byggegrensen lik formålsgrensen. Formålsgrense for bebyggelse og anlegg viser vegglinn ved terreng/gatenivå. Der bebyggelse er utkraget utover formålsgrensen, vises dette med byggegrenser.

§ 3.8 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)

Det skal utarbeides en samlet skiltplan for hele planområdet (kvartalet).

Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming.

- Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 meter.
- Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten.
- Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Ved bruk av plateskilt, skal platene ha farge som er tilpasset byggets farger.
- Skilt og reklameinnretninger på bygning skal ha likeartet utforming.
- Skilt skal som hovedregel plasseres ved innganger.
- I bygg med flere virksomheter skal skiltene samles på en oppslagstavle, denne kan være frittstående.
- Virksomheter i lokaler med egen fasade langs fortau/gate med egen inngang, kan ha egne skilt.
- Bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal ha en tradisjonell og historisk utforming.
- Masteskilt tillates ikke.

§ 3.9 Energi (pbl § 12-7, 8)

Nybygg innenfor konsesjonsområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Krav om tilknytning til fjernvarme kan fravikes dersom det kan dokumenteres en bedre miljømessig energiløsning. Ved utbygging av større anlegg skal behov for nettutbygging og eventuelle plasseringer av nettstasjon(er) avklares med nettselskap/EL-leverandør.

§ 3.10 Grunnforurensning (pbl. § 12-7, 4)

Om det under arbeider i området påvises forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen og riksantikvar.

Tiltakshaver skal sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Resultatene av undersøkelsene, inkludert avklaring om normverdier er overskredet, sendes kommunen. Omfang og undersøkelsesmetode avklares med kulturminnemyndigheten

§ 3.11 Geoteknikk/områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)

Utbygging og anleggsarbeider i området må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen. I forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen skal lokalstabiliteten vurderes basert på aktuelle utbyggingsalternativer. Det skal utarbeides geoteknisk rapport for byggetiltak og anleggsfase som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen.

§ 3.12 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning, spillvann og veiutforming. Planen skal også vise løsninger for infiltrasjon av vann til kulturlagene og ivaretagelse av grunnvannsforhold.

Overvann skal håndteres innenfor planområdet 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. Vannveier, regnbed, infiltrasjon og evt. annen naturbasert håndtering av overvann skal fortrinnsvis benyttes. Overvannsløsninger skal gjennom plassering og utforming innordne seg og tilføre kvaliteter til utomhusarealene.

Egnede flater på tak skal benyttes til fordrøyning og infiltrasjon.

Overvann i gater skal håndteres i henhold til «Designplan for overvannshåndtering og merverdi i Tønsberg sentrum».

Deler av overvannet fra Prestegaten skal ledes til Sjøfartsplassen.

§ 3.13 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Riksantikvarens varsles umiddelbart. Ansaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

Alle inngrep som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturlag skal detaljprosjektertes og godkjennes av Riksantikvaren før arbeidet kan igangsettes.

Alle inngrep i bakken innenfor planområdet skal overvåkes arkeologisk ned til konflikt med automatisk fredete kulturlag. Ved behov for ytterligere graving skal det foretas undersøkelser i form av arkeologisk utgravning.

Alt rivningsarbeid som kan påvirke kulturlag under overflaten skal overvåkes av arkeolog.

Avbøtende tiltak skal iverksettes under bygg og parkeringslokk i hele kvartalet. Aktuelle avbøtende tiltak skal være avklart med Riksantikvar før det gis igangsettingstillatelse.

MOV-programmet fra forundersøkelsen videreføres under og etter anleggsarbeidet for å sikre bevaringsforhold for de automatisk fredete kulturlagene.

MOV-programmet skal utvides med ytterligere målepunkter/miljøbrønner på øvre del av tomten og mot Tjømegaten.

Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene, herunder også iverksetting av avbøtende tiltak for å sikre langsiktig bevaring av automatisk fredete kulturminner som skal bevares på stedet. Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

Kulturmiljøforvaltningen skal gis adgang til miljøovervåkingsutstyr og nødvendige installasjoner både før, under og etter anleggsfasen.

§ 3.14 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bil- og sykkelparkering skal etableres under dekke på KBA1.

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel			
Formål	Grunnlag	Bil	Sykkel
Bolig	Pr. boenhet under 50 m ²	Maks 0,2	Min. 1
Bolig	Pr. boenhet over 50 m ²	Min. 0,2 – maks 0,5	Min. 2
Arbeidsbygninger og publikumsbygninger	Pr. 100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 2 *

* I tillegg til sykkelparkering under lokk skal sykkelparkering også etableres på lokk i samsvar med Illustrasjonsplan.

Det kan etableres inntil 150 parkeringsplasser innenfor planområde. Overskytende parkeringsareal kan brukes til parkeringshusfunksjoner for korttidsparkering i sentrum og ivareta dagens tinglyste avtaler for Foyntaket.

Minimum 20% av p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Minimum 5% av plassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 3.15 Renovasjon (pbl § 12-7)

Nye tiltak skal tilknyttes kommunalt avfallssug. Inntil avfallssug blir tilgjengelig, skal

renovasjon løses internt i egne avfallsrom i bygningene, med mulighet for henting av avfall fra tilliggende gate.

Plan for renovasjonsløsning skal vise avfallsrom løsning og tilknytning for fremtidig kommunalt avfallssug og godkjennes av Tønsberg kommune.

Det skal etableres parkeringslomme for varelevering og renovasjon i Tjømegaten og Prestegaten. Plassering, størrelse og utforming skal inngå i den kommunaltekniske planen.

§ 3.16 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11) Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Gnr./bnr./festnr
- Tiltakenes plassering i forhold til relevante reguleringsformål og avgrensingslinjer i reguleringsplan som er relevante for tiltaket/ eiendommen.
- Eiendomsgrenser som skal oppheves.
- Avkjørsler, adkomster, plasser for varelevering og avfallshenting og frisiktsoner, gangareal og sykkelparkering/ bilparkering.
- Plassering av ny bebyggelse med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon.
- Løsninger og plassering av arealer som brukes til infiltrasjon og fordrøyning.
- Utforming av uteoppholdsarealer på tak.
- Lekearealer med vegetasjon, lekeapparater og sitteplasser.
- Materialbruk på uteoppholdsarealer og gårdsplass.
- Belysning.
- Areal til snøopplag.
- Tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot vegtrafikkstøy.
- Hvordan tilgjengelighet skal ivaretas på alle fellesområder.
- offentlig ledningsnett i eller over grunnen.
- tilknytningspunkt på offentlig ledningsnett.

Utomhusplanen kan deles opp i ulike temakart for bedre lesbarhet.

§ 3.17 Anleggs og riggplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides anleggs og riggplan for hver byggetrinn- og riveprosess. Planen skal redegjøre for skjerming, trafiksikkerhet, bygge- og anleggsstøy, luftkvalitet, mobilitet, parkering og hvordan kulturmiljøverdier sikres i bygge – og riveprosessen. Planen skal godkjennes av kulturmyndighet og Tønsberg kommune.

§ 3.18 Støy og luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)

Veitrafikkstøy:

Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn. Der

hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for støybelastning for nye boliger skal det iverksettes tiltak.

- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

Alle boenheter skal ha en stille side. Det kan imidlertid tillates dempet fasade som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot 10 % av boenhetene. Dempet fasade kan oppnås med eksempelvis lavtsittende luftevindu mot skjermet eller innglasset balkong, eller glassskjerm foran luftevindu. Utformingen av støydempende tiltak skal ha høy kvalitet. Denne mindre andelen skal i tillegg ha andre kompenserende tiltak som tilgang til sol, lys, utsikt, og tilgang til kvalitativt gode uteoppholdsarealer.

Boliger i rød støyzone:

Minst 50 % av alle oppholdsrom i hver boenhet, inkludert minst ett soverom, skal ha luftevindu mot stille side evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter, ref. andre ledd.

Boliger i gul støyzone:

Minst ett soverom skal ha luftevindu mot stille side evt. mot dempet fasade for en mindre andel boenheter, ref. andre ledd.

Alle støyfølsomme rom som ikke har luftevindu mot stille side, skal ha balansert mekanisk ventilasjon.

Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

Minimum 60 % av samlet felles uteoppholdsareal skal ikke ha støynivå over Lden 55 dB.

Teknisk støy:

Teknisk støy fra andre bygninger skal kartlegges og vurderes før rammesøknad.

Musikkstøy

Innestøy skal være i samsvar med tabell 4 – klasse C i NS 8175:2019.

Bygg- og anleggsstøy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes, hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplager for omgivelsene. Herunder varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

Luftkvalitet

Ved detaljering av bebyggelse og utomhusanlegg skal det vurderes tiltak for å skjerme mot eventuell lokal luftforurensning. Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 3.19 Avkjørsler/adkomster

Plassering av avkjørsler kan justeres med inntil 5 meter.

Frisikt fra avkjørsler i Tjømegaten og Prestegaten skal detaljeres og utformes i samråd med vegmyndigheten. Evt. kompenserende tiltak for redusert frisikt skal godkjennes av vegmyndigheten.

Det skal etableres to gangadkomster til gårdsrom fra Prestegaten og en gangadkomst til gårdsrom fra Nedre Langgate, Storgaten og Tjømegaten.

§ 3.20 Universell utforming

Uteoppholdsarealene innenfor planområdet skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming så langt dette er mulig innenfor rammene for bevaring av kulturmiljøet.

Det skal etableres passasjer/adkomst til gårdsrom fra Storgaten, Tjømegaten Prestegaten og Nedre Langgate. Adkomst fra Storgaten og Nedre Langgate skal være universelt utformet.

Fra Nedre Langgate skal det etableres heis med allmenn tilgang mellom FT1 og GPL skal plasseres i tilknytning til trapp/ adkomst mellom FKT1 og GPL.

§ 3.21 Prinsippplan for belysning

Det skal utarbeides plan for utendørs belysning. Planens skal beskrive lysmengde og belysningstidspunkter/lysstyring med hensikt å hindre lysforurensning.

§ 3.22 trinnvis utbygging

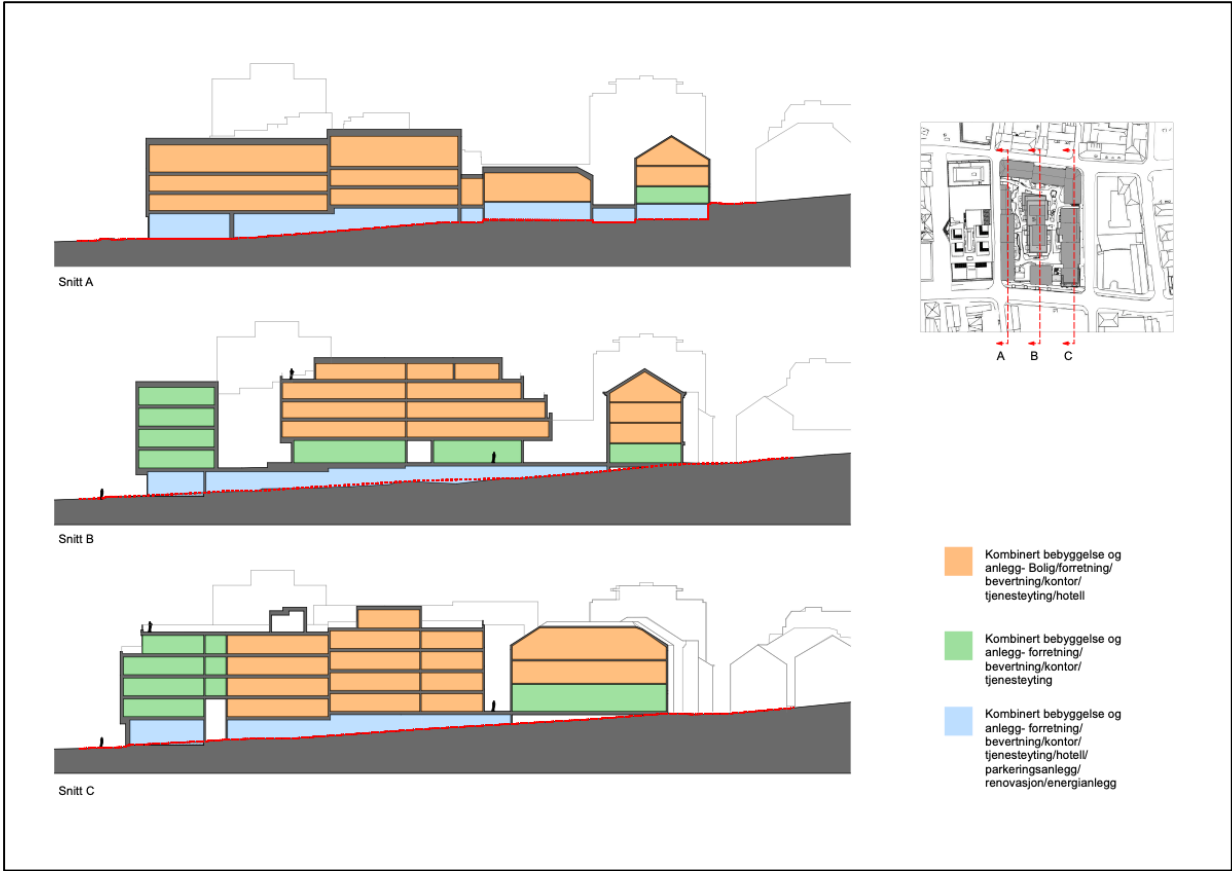
Ved trinnvis utbygging kan det etableres midlertidige parkering, lek og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Varighet, utforming og sikkerhet skal dokumenteres og godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Funksjonsdeling for de enkelte delområder/bygg

Funksjonsdeling for de enkelte delområdene skal være som vist i formålssnittet.

FORMÅLSSNITT



§ 4.2 Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT1 – T3FKT2)

Innenfor FKT1, og FK2 tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Bevertning ansees som et underformål av tjenesteyting.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/ bevertning/kontor/ tjenesteyting, hotell, parkeringsanlegg/renovasjon og energianlegg, Vertikalnivå 1 (KBA1)

Innenfor KBA1 tillates det etablering av forretning, bevertning, kontor, tjenesteyting, hotell/renovasjon, parkeringsanlegg, nettstasjon og tekniske anlegg.

Parkeringsanlegg inkluderer parkering for planens formål og kommersiell parkering.

Fasader langs gatene Tjømegaten, Prestegaten og Nedre Langgate skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet forretning/bevertning/tjenesteyting/kontor. Adkomst til boliger og parkering tillates.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/ bevertning/hotell. Vertikalnivå 2 (KBA2 – KBA5)

KBA2: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell. Det skal etableres gjennomgangsmulighet/passasje fra Prestegaten (FT2) til gårdsplass (GPL). Passasjen skal ha minimum bredde på 3,5 meter.

KBA3: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

KBA4: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

KBA5: Bebyggelsen tillates benyttet til bolig/forretning/tjenesteyting/kontor/bevertning/hotell.

§ 4.5 Lekeplass (LEK)

Innenfor arealet skal det etableres lekeplass.

Lekeplassen skal tilrettelegges for barn alder 1-12 år, Lekeplassen skal ha forskjellige funksjoner og sees i sammenheng med øvrige lek og aktivitetselementer som etableres innenfor GPL.

Kvalitetskrav lekeplass

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet skal ha universell utforming og minst 20 % av arealet skal ha vegetasjon.
- lekeplassen skal være opparbeidet og godkjent iht utomhusplan
- Gangveg som fører til og inntil eventuell sandlek /sandkasser skal ha fast dekke

§ 4.6 Gårdsplass (GPL)

Arealet er felles for FKT1 – FKT2 og KBA2 – KBA5.

Innenfor arealet skal det etableres gangarealer, oppholdsarealer (felles og privat), lek, grøntanlegg, benkeplasser/sitteplasser, trapper/ramper og uteservering for formål og funksjoner i tiliggende bebyggelse. Overvannstiltak skal være en integrert del av utformingen.

Felles gangsoner og oppholdssoner skal defineres ved materialbruk. Plantesoner skal ha minimum 40 cm jorddybde og tillates i opphøyde plantefelt fra oppholdssoner og gangarealer. Andel grønt skal utgjøre minimum 25% av det totale arealet. Vegetasjonen skal være variert og i ulike høyder.

Private arealer for bolig tillates inntil 2,5 meter ut fra fasadeliv og skal maksimalt være 20 m² pr. boenhet. Skille mellom felles- allment tilgjengelige- og private arealer skal være tydelig markert med vegetasjon og/eller møblering.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder er offentlige trafikkarealer:

- Vei (V)
- Fortau (FO1 – FO2)
- Kjørevei (KV1 – KV3)

§ 5.2 Vei (V)

Veier 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.

§ 5.3 Fortau (FO1 – FO2)

Fortau skal utformes i henhold til gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum, dat. des. 2015.
Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

§ 5.4 Kjørevei (KV1 – KV3)

Veier skal utformes i henhold til gatebruksplan for Tønsberg sentrum og designplan for overvannshåndtering i Tønsberg sentrum, dat. des. 2015.
Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

§ 6 Hensynssoner (pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 6.1 Sikringssone – Frisikt (H140) (pb. §11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan. Oppstammede trær, stolper o.l. tillates.

§ 6.2 Hensynsone – Bevaring kulturmiljø (H570_1 - H570_2)

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres i samråd med kulturminnemyndigheten.

I Storgaten 24, 26 og 28 tillates etablering av arker og/eller innskutte takterrasser og takvinduer på tak mot gårdsrom (GPL). På tak mot Storgaten (nordøst) kan det tillates takvinduer/lystriper. Balkonger tillates på fasader inn mot gårdsrom (GPL).

§ 6.3 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle inngrep i grunnen eller andre 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 kulturminnemyndigheten, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8. Søknad skal sendes i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Inngrep i grunnen som går dypere enn 0,4 meter er søknadspliktig etter kulturminneloven.

§ 7 Bestemmelsesområder

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1 - Gangbro

Innenfor bestemmelsesområdet tillates gangbro mellom FKT1 og FKT2.

Gangbroen kan være inntil to etasjer fra 3 etg. over gatenivå og opp. Maksimal gesimshøyde K+

20.0. Gangbroen tillates tilrettelagt med rekkverk over maksimal gesimshøyde.

Gangbroen skal i hovedsak bestå av transparente materialer.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2 - Uteopphold

Takterrasse/uteopphold skal være felles for FKT1 og FKT2.

Takterrassene kan møbleres med bl.a. benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker.

Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Baldakin tillates utkraget over terrasse, inntil en meter fra fasadeliv.

§ 7.3 Bestemmelsesområde #3

Takterrasse/uteopphold/lek skal være felles KBA2 og FKT2 og tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike aktiviteter og aldersgrupper. Inntil 25 m² av terrassearealet tillates brukt til privat terrasse for bolig.

Takterrassene kan møbleres med bl.a. benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Pergola uten annen skjerming tillates minimum 3 meter fra fasadeliv mot gate.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker.

Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Gulv på takterrasse skal ha felter med variert belegg.

Minimum 30% av arealet skal ha dekke av vegetasjon.

§ 7.4 Bestemmelsesområde #4

Takterrasse/uteopphold/lek skal være felles for boligene innenfor KBA2 og tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike aktiviteter og aldersgrupper.

Takterrassene kan møbleres med bl.a. benker, lave sitteamfi, bord, plantefelt/kasser, mindre leegger og andre elementer naturlig tilhørende uteopphold.

Pergola uten annen skjerming tillates minimum 3 meter fra fasadeliv mot gate.

Plantefelt/kasser skal ha tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere små trær/større busker. Artssammensetning av planter skal være klimatilpasset og gi variasjon i opplevelse av farger og teksturer til enhver årstid. Gulv på takterrasse skal ha felter med variert belegg. Minimum 30% av arealet skal ha dekke av vegetasjon.

§ 7.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor bestemmelsesområdet skal bebyggelsens 1. etg i KBA3 trekkes inn slik at arealet blir en del utearealet/gårdsplassen (GPL). Bebyggelsen tillates understøttet med søyler og mindre veggelementer.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Perspektiv og fasadeoppriss som illustrerer bebyggelsen
- Geoteknisk rapport iht. § 3.11
- Godkjent kommunalteknisk detaljplan og plan for håndtering av overvann iht. § 3.12
- Plan for renovasjonsløsning iht. § 3.15
- Skiltplan iht. § 3.8
- Utomhusplan iht. § 3.16
- Støyberegning av støy fra trafikk, tekniske installasjoner og musikk/utelivsstøy, samt beskrivelse av avbøtende tiltak og dokumentasjon av dette.
- Redegjørelse for material- og fargebruk med materialprøver
- Dokumentasjon på tilfredsstillende miljøforhold angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T1520
- Eksisterende byggehøyder
- Avbøtende tiltak for automatisk fredete kulturlag iht. § 3.13
- Prinsippplan for belysning iht. 3.21
- Avtale mellom utbygger og kommune for opparbeidelse av områdelekeplass. Iht. § 3.6

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor KBA1 - KBA5 og FKT1 –FKT2 skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Vann- og avløpsanlegg
- Fortau (FO2) unntatt KBA4
- Vei (V) og kjørevei KV2 unntatt KBA4
- Anleggs- og Riggplan iht. § 3.17
- Områdelekeplass iht. § 3.6
- Kommunalteknisk avtale
- Kartlegging av evt. grunnforurensing iht. § 3.10
- Parkeringslomme for varelevering og renovasjon unntatt KBA4

§ 8.3 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor KBA1 - KBA5 og FKT1 - FKT2, skal følgende være ferdig opparbeidet/gjennomført:

Felles uteoppholdsarealer på GPL, LEK og takterrasser naturlig tilhørende gjeldende felt.

- Støyskjermingstiltak
- Nærlekeplasser
- Vei V og kjørevei KV2 med parkeringslomme for varelevering og renovasjon naturlig tilhørende gjeldende felt.