

Reguleringsbestemmelsene er endret jf. Vedtak UPB-147/20.

**BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV
SNORRES GATE OG BISP. EYSTEINS GATE, PlanID 3803 20190181
§ 1 PLANENS HENSIKT**

Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av bykvartalet mellom Snorres gate og Bisp Eysteins gate til boligformål. Bebyggelsen skal ha en moderne, enkel detaljering med urbane kvaliteter. Den skal oppføres med fokus på miljøvennlig materialbruk. Portaler i blokkbebyggelsen skal gi lett og attraktiv gangatkomst mellom byrom og parkarealer. Eiendom gbnr. 1002/186 er tatt inn i planforslaget for å sikre fremføring av ny vei.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB)
Boligbebyggelse (B)
Renovasjonsanlegg (RE)
Lekeplasser (LEK)

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

Kjørevei (KV)
Fortau (FT1-3)
Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)
Gatetun (GT)

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. 12-5, nr. 3)

Park (GP)

§ 2.4 Hensynssone (Pbl § 11-8 a, Jf. § 12-6):

Faresone – ras og skredfare (H310_)
Sikringsone - frisisiktsone (H140_)

§ 2.5 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde - utforming # 1- Parkeringskjeller
Bestemmelsesområde - utforming # 2 -3 – Åpninger/gjennomgang i boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

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 fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Telemark og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.2 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg, herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Overvannshåndtering

- Inntil 2 års regn skal infiltreres så mye som mulig på eiendommene som skal bebygges.
- Fordrøyning av 2-25 års regn skal løses på eiendommene eller i gatetun (GT).
- Kjente prinsipper for flomveier skal vises i kommunalteknisk plan.

Retningslinje:

«Veileder for overvannshåndtering i Tønsberg kommune, del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger (2018)» .

§ 3.3 Grunnforhold

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det skal gjennomføres utvidet/uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

Grunnvannsnivået i området skal ikke senkes. Oppfølging og kontroll av byggearbeidene skal utføres av geoteknisk fagkyndig.

Kjeller må være vanntett og dimensjoneres for oppløft pga. høy grunnvannsstand.

Det skal utarbeides en tilstandsvurdering av nabobygg i forhold til mulige setningsskader. Måleutstyr for setninger skal monteres i nabobygg under byggeperioden. Kravene gjelder nabobygg som grenser til planområdet.

§ 3.4 Støy

Krav til utendørs støynivå skal være oppfylt iht. klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016, tabell 3.

For nye boliger som ligger i gul støyzone, $L_{den} \text{ dB } 55 \leq \leq 65$, som er en vurderingszone etter T1442/16:

- Minst 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha minst ett vindu mot stille side med $L_{den} < 55 \text{ dB}$, av disse skal minst 1 av soverommene ha minst et vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Soverom på støyutsatt side skal i tillegg ha mulighet for forsert ventilasjon.
- Støykrav skal være tilfredsstilt for minimum 60% per boenhet av kravet til uteoppholdsarealer, jfr. § 4.2.3.
- Balkonger som er utsatt for støy, $L_{den} \text{ dB } 55 \leq \leq 65$, skal innglasses helt eller delvis. Rekkverk som utgjør lokal støyskjerming av uteoppholdsareal skal være lufttett. Innglassing skal kunne åpnes. De innglassede balkongene skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand.

I byggefasen skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride støygrensen i gjeldende retningslinje, tabell 4. Støyende aktivitet som peling skal foregå på dagtid.

Det skal utarbeides en støyrapport som viser hvordan krav til beskyttelse mot støy løses.

§ 3.5 Luftkvalitet

Luftkvalitet innendørs skal være tilfredsstillende, jfr. T-1520, Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen. Krav til avbøtende tiltak er de samme som for avbøtende tiltak mot støy, jfr. § 3.4.

§ 3.6 Forurensede masser i grunnen

Dersom det oppdages forurensning i grunnen under gravearbeid skal alt arbeid stoppes umiddelbart, og det skal utarbeides en tiltaksplan for videre oppfølging og håndtering av evt. forurensede masser.

§ 3.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal vise:

- Atkomstforhold, interne veier, sykkelparkering
- Eiendomsgrenser; eksisterende, nye og hvilke som oppheves
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Opparbeiding av lekeareal, felles uteoppholdsareal og grøntarealer med plassering av elementer for lek og benker.
- Arealer for dyrking
- Kotesetting av eksisterende og nye terrengflater med min. 0.5 meters koter
- Løsning for renovasjon og snøopplag
- Støyskjerming/gjerder
- Eksisterende trær og plassering av nye trær med liste over artsnavn.
- Vegetasjon med liste over artsnavn for ny vegetasjon
- Belysning
- Viktige prinsipper for universell utforming
- Det skal også legges ved en redegjørelse for materialbruk.

§ 3.8 Tilgjengelighet for alle

Leke- og uteoppholdsarealene og adkomst til disse skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig. God belysning skal vektlegges.

Underlag og lekeplassutstyr skal ha gode kontraster.

Vegetasjon og beplantning skal ikke redusere den frie bredden for gangatkomster og stier.

Giftige planter og trær som kan gi allergiske reaksjoner skal ikke brukes. Dette gjelder særlig or, bjørk, vier, selje, hassel og hannplanter av pil som har store pollenutslipp.

§ 3.9 Energiløsninger

Nye byggverk skal forberedes for tilknytting til naturgass eller fjernvarme. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten, der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Plan for energianlegg skal utarbeides.

§ 3.10 Anleggsperiode

Under byggeprosessen skal det sikres kontinuerlig trafiksikker fremkommelighet for gående og syklende. Nordre del av Jernbanegaten kan benyttes som riggplass under byggeperioden.

Eksisterende park skal i størst mulig grad beholdes uendret i byggeperioden, og skjermes for byggeaktivitet.

Plan for trafiksikring i anleggsperioden skal utarbeides.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse (B)

Parkering skal foregå i p-kjeller til BB, og det skal settes av 0,5 p-plasser per boenhet.

Det tillates maks 4 boenheter.

Det skal etableres minimum 16 m² uteoppholdsareal per boenhet innenfor egen eiendom gbnr. 1002/186, Bisp. Eysteins gate 4.

§ 4.2 Boligbebyggelse (BB)

§ 4.2.1 Plassering og atkomst

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på kartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense.

Bilatkomst skal foregå fra Bulls gate som vist i plankartet.

Det tillates etablert en nedkjøringsrampe til parkeringskjeller innenfor boligformålet.

§ 4.2.2 Utforming og estetikk

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

Bebyggelsen innenfor BB skal ha fasade hovedsakelig utført i tre fortrinnsvis i gråtone eller annen naturfarge. Fasademateriale skal føres så langt mot bakkenivå som konstruktivt mulig slik at sokkelvirkning unngås. Fasaden skal brytes opp med vertikal brudd og portaler.

Balkonger skal være inntrukket som en del av fasaden.

Portal fra Jernbanegaten skal ha fri høyde på minimum 5,5 m.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Rekkverk og tekniske detaljer på takflatene skal inngå i samme arkitektoniske uttrykk og materialbruk som bebyggelsen for øvrig.

Rekkverk på tak skal være transparent.

Endelig materialvalg og underordnede detaljer skal redegjøres for og dokumenteres med fargeprøver og godkjennes av bygningsutvalget.

§ 4.2.3 Uteoppholdsareal

Det skal til sammen etableres minimum 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet i BB. Felles uteoppholdsareal for beboere i BB utgjør arealer på bakkeplan og takhager. Samtlige boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong på min 6 m². Inntil 10m² av kravet kan godkjennes som privat balkong. Innenfor felles uteoppholdsareal skal det etableres soner for opphold med sitteplasser.

Felles uteoppholdsarealer skal fremstå grønne.

Oppholdsarealene skal utformes med rikelig vegetasjon i ulike høydesjikt, og det skal etableres areal med mulighet for dyrking.

Uteoppholdsareal skal beplantes med vegetasjon som skal ha en fordrøyende effekt på overvann.

Vegetasjon som etableres på tak, skal ha innslag av trær eller høye busker. Trærne skal ha godt jordsmonn og barduneres.

Tak skal dimensjoneres for å tåle vektbelastning av jordsmonn og beplantning.

§ 4.2.4 Parkering

All parkering for biler skal etableres i parkeringskjeller. Synlig del av parkeringskjeller tillates vishøyde maks 1 meter over terreng.

Det skal avsettes min 0,2 og maks 0,5 bilparkeringsplasser, samt 1 plass for sykkel pr. boenhet under 50 m².

Det skal avsettes min 0,2 og maks 1 bilparkeringsplass, samt 2 plasser for sykkel pr. boenhet over 50 m².

Det skal avsettes 36 parkeringsplasser for tinglyst bruk for sameiet Bulls gate 2 og 2 plasser for tinglyst bruk for eiendom gbnr. 1002/186. Disse plassene kommer i tillegg til parkeringskrav for boliger.

Minst 3 parkeringsplasser for bil skal utformes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

10% av parkeringsplassene skal utstyres med ladepunkt for elbil og være tilrettelagt for sambruk.

Sykkelparkering skal etableres i p-kjeller. Det tillates maks 25 plasser innenfor felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

§ 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak

Maks gesimshøyde for sone B1 er c+ 33,5 meter

Maks gesimshøyde for sone B2 er c+ 24,5 meter

Større tekniske installasjoner på tak tillates ikke.

Rekkverk til takterrasser skal være tilbaketrukket minst 0,5 meter fra fasadeliv, og tillates overstige maks gesimshøyde med 1,5 meter.

Innenfor sone B1 tillates ett heis- og trappehus kombinert med bod/vinterhage å overstige maksimal byggehøyde, med inntil 3,5 m. Heis- og trappehus kombinert med bod/vinterhage kan maks utgjøre 30 m² og skal plasseres inntrukket fra fasade mot gateløp med minst 4 meter.

Det tillates etablert felles samlingsrom på tak sone B2. Samlingsrommet skal integreres med takhagen og bygges samlet med heis- og trappehus. Samlet bygg skal maks utgjøre 95 m² og tillates å overstige maks gesimshøyde med inntil 3,5 meter. Samlingsrom skal være tilbaketrukket fra fasadeliv med minst 4 m fra Jernbanegaten og minst 5 m fra Snorres gate.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (RE)

Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB).

Renovasjonsanlegget skal være felles for BB.

Plan for renovasjonsanlegg skal utarbeides. Den skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 4.4 Lekeplass (LEK)

Område LEK utgjør felles nærlekeplass for boligene innenfor BB.

Lekearealet skal ha universell utforming og tilby varierte bruksmuligheter. Lekearealer skal inneholde lekeapparater, spill, balanse-, klatre og naturelementer for lek tilpasset barn i alder 1-12 år, benker, vegetasjon, noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året.

Lekearealet skal opparbeides i sammenheng med felles uteoppholdsareal til boligene.

Lekearealet skal sikres med rekkverk mot tilgrensende kjørevei.

§ 4.5 Miljøvennlig materialbruk i bygningskonstruksjoner

Innenfor område BB skal bebyggelsen utføres med bygningskonstruksjoner i massiv tre. Kjelleretasje kan utføres i andre materialer. Videre kan mindre deler av øvrig konstruksjon utføres med andre materialer hvis det er nødvendig av konstruksjonstekniske årsaker.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål:

Følgende arealer er offentlige: Kjørevei (KV), fortau (FT1-3), gatetun (GT) og annen veggrunn (AVT).

§ 5.2 Kjørevei (KV)

Kjørevei skal etableres med samme kjørebredde som vist på plankart. Inn mot kantstein til fortau (FT 2-3) skal det etableres stripe av gatestein i granitt.

§ 5.3 Gatetun (GT)

Gatetun skal opparbeides på fotgjengeres premisser.

Det skal opparbeides med kombinasjoner av asfalt, granitt gatestein, busker og gras. Som trafiksikrende tiltak inn mot Snorres gate, (KV), skal det etableres pullerter i stål eller granitt.

§ 5.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Arealet skal være tydelig avgrenset fra kjørebane, men må være overkjørbart for å ta svingebevegelse til større kjøretøy. Arealet skal opparbeides med gatestein i granitt.

§ 5.5 Fortau (FT 1-3)

Fortau skal opparbeides med kantstein av granitt og asfalt.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park

Område for park omfatter eksisterende bypark med tilleggsarealer. Parkarealet er offentlig. Eventuell ny utforming og beplantning skal ta hensyn til behovet for lokal håndtering av overvann, gjennom etablering av regnbed eller lignende.

Eksisterende trær skal ikke fjernes. Eventuelle trær som kan utgjøre en fare for omgivelsene, skal erstattes med nyplantinger.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, gjerder eller annet som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanes plan.

§ 7.2 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor hensynssone gjelder krav jfr. § 3.3.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

§ 8.1 Bestemmelsesområde #1 - #3

Bestemmelsesområde #1 omfatter areal for parkeringskjeller.

Bestemmelsesområde #2 og #3 omfatter gjennomganger/portaler i fasaden. Disse kan forskyves horisontalt maksimalt 1,5m.

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det en sammenbygning mellom bebyggelse i sone B1 og B2, mellom 3. og 5. etasje. Sammenbygningen skal i sin utforming understreke en vertikal oppdeling av bygningsvolumene.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Dokumentasjonskrav til rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Geoteknisk rapport, jfr. § 3.3.
- Utomhusplan for boligbebyggelse og landskapsplan for park samt for lekeplass gbnr. 1007/271 og 1002/10. jfr. § 3.7.
- Perspektiv, fasadeoppriss, fotomontasje og/eller modell som illustrerer tiltaket.
- Støyfaglig rapport, jfr.3.4.
- Plan for energianlegg, jfr. § 3.9.
- Kommunalteknisk plan, jfr. § 3.2.
- Marksikringsplan for beskyttelse av trær som skal bevares under anleggsperioden.
- Redegjørelse for materialvalg og fasader.
- Plan for renovasjonsanlegg, jfr. § 4.3.
- Tinglysningsdokumenter for parkeringsrettigheter for Sameiet Bulls gate 2, jfr. § 4.2.4.

§ 9.2 Dokumentasjonskrav til igangsetting

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være vedlagt:

- Geoteknisk fagkontroll
- Dokumentasjon på at grunnvannsnivået ikke senkes
- Anleggsplan for gjennomføring, inklusive redegjørelse for trafiksikkerhet og sikring mot leke- og parkarealer. jfr. § 3.10
- Tilstandsrapport i forhold til fare for setningsskader i nabobygg som grenser inn mot planområdet, jfr. § 3.3.

§ 9.3 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse:

- Utomhusanlegg skal være ferdig eller sikret opparbeidelse, jfr. §§ 3.7 og 9.1
- Kommunal lekeplass ved St. Hallvards gate og St. Olavs gate, på del av gnbr. 1007/271 og del av gbnr. 1002/10, skal rustes opp, utvides og opparbeides eller sikres opparbeidet.
- Kjørevei (KV) i Bulls gate samt fortau (FT 2-3) skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Opphøyet fotgjengerfelt i St. Olavs gate skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Alle utendørs støybeskyttende tiltak skal være ferdig eller sikret opparbeidet.
- Måleutstyr for mulige setningsskader i nabobyggene skal monteres, jfr. §§ 9.1, 9.2 og 3.3.
- Gatetun (GT) inkludert stengning med pullerter skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Ny vannledning skal være etablert eller sikret etablert i gatene på strekningen fra krysset Jernbanegaten/Snorres gate, til Jernbanegaten/Bisp. Eysteins gate, til Bisp. Eysteins gate/Bulls gate frem til Bulls gate/St. Olavs gate. Ny vannledning skal knyttes til eksisterende ledninger.