

Detaljregulering av Vikingodden

Bestemmelser

PlanID: 3803 20210207

Tilhørende plankart: 08.03.2023

Andre rettslig bindende plandokumenter: Ingen

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.09.2022	174/22
Vedtatt reguleringsplan	08.03.2023	020/23
Endring av reguleringsplan	<i>(Dato for behandling i kommunestyret/admin.vedtak)</i>	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV VIKINGODDEN
PlanID 3803 20210207

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for formidling av den maritime historien fra Vikingtiden samt å sikre fremføringen av Kanalpromenaden og etablering av kanalpark. Utforming av bygg for historieformidling skal være forankret i fortidens materialbruk og tradisjoner og knytte området til samtiden.

Planforslaget omfatter naust for vinterlagring av skip, servicebygg/håndverksbygg, utvidelse av brygger og bryggevandring og oppgradering av parken. Videre er det avsatt areal til opptak og sjøsetting av skip og småbåter. Planen legger til rette for ulike former for arrangementer som Tønsberg kommune gir tillatelse til.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

Fritids- og turistformål (FTU)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1 – SMB4)

§ 2.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12 – 5, nr. 2)

Gatetun (GT)

Gang- og sykkelvei (GS)

§ 2.3 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

Park (PA)

Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål- Park/havn (GAA1-GAA3)

§ 2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLV1 –FLV2)

§ 2.5 HENSYNSSONE (Pbl. § 12 – 6)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 2.6 ANDRE JURIDISKE FLATER (Pbl. § 12 – 7)

Bestemmelsesområde – utforming (#1 - #3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering

Der ikke annet er vist er byggegrensen lik formåls grensen.

§ 3.2 Støy

I anleggsperioden gjelder grensene for bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442/2021 kap. 6.1. Støy fra virksomhet i planområdet skal ikke overskride T-1442/2021, tabell 3 ved fasade/uteareal til støyfølsom bebyggelse.

§ 3.3 Utomhusplan

Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise:

- Bebyggelsens høyder og plassering med innganger.
- Utforming av veier, plasser og brygger.
- Strandpromenade og gang og sykkelvei med skilt.
- Utforming av strandkant.
- Terreng høyder (eksisterende og nye).
- Overvannshåndtering.
- Type belegning/dekke.
- Vegetasjon med artsbeskrivelse.
- Eksisterende trær, som skal bevares

§ 3.4 Springflo og overvann

Området skal ha en konveks arrondering fra hotellet ut mot sjøen slik at det dannes et naturlig fall ut mot kanalen og sidene av odden, slik det er i dag. Dette for å håndtere avrenningen av sjøvann etter kraftig høyvann. Terreng og bygninger skal arronderes slik at det ikke blir innestengte lommer og dammer på området. Disse kravene vil også ivareta behovet for naturlig avrenning fra overvann i regulert område.

Bygninger skal bygges på en slik måte at de tørker naturlig ut etter at sjøvannet har stått opp på veggene. Det skal benyttes materialer som tåler et slikt spesielt maritimt miljø.

§ 3.5 Forurenset grunn

Det skal utføres prøvetaking med tiltaksplan der det skal bores peler og ved eventuell utvidelse i sjø jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.

§ 3.6 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.

§ 3.7 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Det må avklares om eksisterende overvannsledning må flyttes. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 EI

Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare tilknytning til eksisterende trafo utenfor planområdet.

§ 3.9 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal etableres i bygg innenfor FTU, jf. § 4.1.

§ 3.10 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.

Norsk Maritimt Museum behandler søknad om mudring i sjøbunnen jf. kml. § 9, for å avklare eventuelt krav om arkeologisk registrering.

§ 3.11 Arbeider i sjø

Ved eventuell mudring av sjøbunn må Statsforvalteren søkes om tillatelse, jf. forurensningsforskriftens kap. 22. Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6.

§ 3.12 Universell utforming

Alle uteområder og nye bryggeanlegg skal utformes etter prinsippene for universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.

§ 3.13 Atkomst og varelevering

Atkomst og varelevering skal primært skje fra Ollebukta, med mulighet for utkjøring til Nedre Langgate via Conradis gate. Utkjøring i Nedre Langgate skal skje uten å krysse midtstripa i veien. Tilsvarende kan man svinge ned Conradis gate fra Nedre Langgate uten å krysse midtstripa i Nedre Langgate. Dette for å oppnå en gjennomkjøring på regulert gatetun og i størst mulig grad unngå rygging der.

§ 3.14 Belysning

Belysning innen- og utendørs skal ikke medføre unødvendig lysforurensning og sjenanse i omgivelsene. En helhetlig belysningsplan skal utarbeides med dokumentasjon av dens virkning på omgivelsene.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fritids- og turistformål (FTU)

Innenfor området tillates oppført bebyggelse og tilhørende uteområder for bygging, reparasjon og vinteropplag av tradisjonelt bygde båter som vikingskip med tilhørende håndverkstradisjoner. Tilrettelegging for formidling av den maritime historien fra Vikingtiden skal være et sentralt element i utformingen av området.

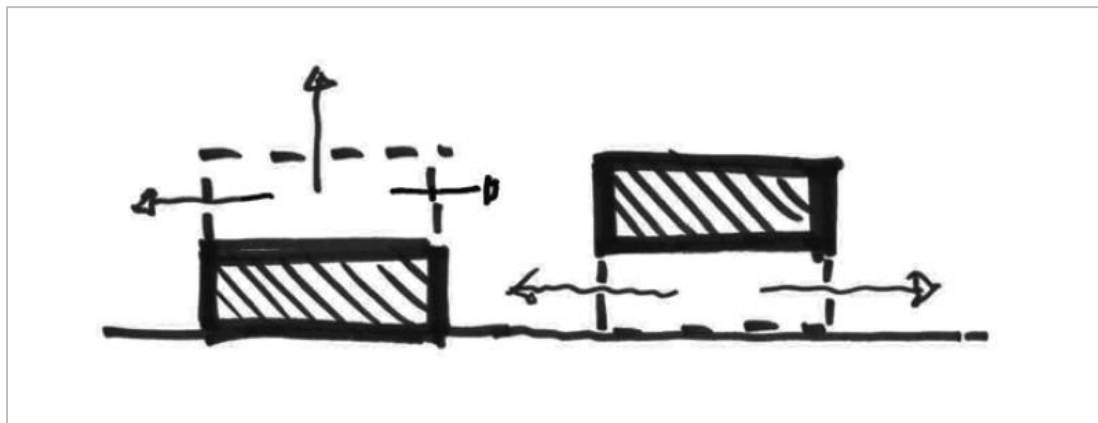
Bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyder er gitt i § 8.1 og 8.2.

Innenfor området tillates etablert bygg for søppelbod og smie slik det er vist på plankartet. Innenfor #2 i området tillates etablert kiosk/servering, jf. § 8.1. Arealene mellom bebyggelse skal også være naturlige ganglinjer for alle til og fra kanalpromenade, jf. §§ 6.1 og 6.2

§ 4.1.1 Utforming

Det skal benyttes en kombinasjon av tradisjonelle materialer fra kjent konstruksjonsteknikk og moderne materialer med høy kvalitet, som gir funksjonelle og holdbare bygg med estetiske kvaliteter, som knytter sammen fortid og nåtid. Naustet (#1) skal ha en mørk base med et semitransparent tak i polykarbonat eller tilsvarende. For håndverkssenteret (#2) skal det benyttes mørke brente trespon av håndkløyvd malmfuru eller tilsvarende på taket.

Byggenes visuelle uttrykk og karakter skal være basert på tre tydelige kontraster mellom mørkt - lys, tung - lett og åpen lukket. Illustrasjon vist nedenfor er en retningslinje for bygningsvolumets karakter; bygg 1 og 2. Endelig utforming skal skje i forbindelse med rammesøknaden.



Bygninger skal bygges på en slik måte at de tørker naturlig ut etter av sjøvannet har stått opp på veggene. Det skal benyttes materialer som tåler et slikt spesielt maritimt miljø.

§ 4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

§ 4.2.1 SMB1

Areal for slipp til opptak og sjøsetting av båter.

§ 4.2.2 SMB2

Areal for slipp til opptak og sjøsetting av båter. Slippen er forbeholdt virksomheten på Vikingodden. For annen bruk skal det innhentes egen tillatelse fra kommunen.

§ 4.2.3 SMB3 og SMB4

Innenfor området tillates flytebrygge med tilhørende landfeste.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gatetun (GT)

GT utgjør eksisterende gatetun.

§ 5.2 Gang- og sykkelvei (GS)

Del av offentlig gang- og sykkelvei fra Ollebukta til Tønsberg brygge. Gang- og sykkelvei skal ha fast dekke med bæreevne for vare- og renovasjonsbil og tilsvarende materialbruk som på GT, Jahn Teigens plass. Det skal være tydelig avgrensning mot FTU, PA, SMB1, jf. §§ 4.1, 6.1 og 4.2.1 visuelt og

taktilt. Overgang i plangrense i syd fra GS til gang- og sykkelvei utenfor planområdet i Ollebukta skal ha tydelig markering.

§ 6

GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park (PA)

Areal innenfor PA skal tilrettelegges som park, med parkelementer i tråd med vikingtematikken, med sittebenker og sosiale møteplasser. Innenfor området skal det tilrettelegges for gangvei/kanalpromenade. Ved utforming av parken skal det legges særlig vekt på vegetasjonsbruk. Norske, naturlige arter av trær, busker og stauder/typisk strandvegetasjon skal plantes.

§ 6.2 Angitt grønnstruktur med andre angitte hovedformål- Park/havn (GAA1-GAA3)

Innenfor områdene tillates etablert bryggeanlegg av treverk tilsvarende Tønsberg brygge nord for planområdet. Bryggeanlegget skal etableres med nedtrapping mot kanalen. Innenfor områdene skal det tilrettelegges for gangvei/kanalpromenade. Bryggeanleggene skal inngå som del av uteområdene for bygging av vikingskip, og tilrettelegging for formidling av den maritime historien jf. § 4.1. Bryggekant skal sikres. Utstyr skal godkjennes av Tønsberg kommune, avdeling Havn.

Innenfor området tillates etablert servicebod med utsiktstårn slik det er vist på plankartet.

§ 7

HENSYNSSONER

§ 7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Middelalderbyen Tønsberg, automatisk fredet bygrunn

Området innenfor H730 er båndlagt etter lov om kulturminner, og er automatisk fredet middelalderisk bygrunn. Alle tiltak i grunnen 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 rette kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

Tiltak skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstand eller endringer i bevaringsforholdene eller dirkete inngrep som kan skade kulturlagene. Nødvendig tillatelse fra kulturminnemyndigheten til graving eller inngrep i grunnen må foreligge sammen med søknad til tiltak.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innen deler av planområdet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten etter tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske granskninger belastes tiltakshaver. Riggplan for anleggsarbeidet godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for byggetiltak gis.

Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1 m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. I forbindelse med at tiltak vist i reguleringsplanen realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som ligger dypere enn 1 m målt fra dagens overflate og som kommer i konflikt med tiltakene. 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.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – utforming (#1 og #2)

Maks. bruksareal #1 = 300 m² (BRA).

Maks. bruksareal #2 = 550 m² (BRA).

Maks. mønehøyde kote + 10 meter.

Maks. gesims kote + 6 meter.

Takkonstruksjon for naust innenfor #1 skal dimensjoneres for tyngre laster. Areal for tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet (BRA). Takvinkler skal være tilpasset Foyngården.

§ 8.2 Bestemmelsesområde – utforming (#3)

Uteområde for bygging av båter skal vise tradisjonelle håndverksmetoder, og formidling av den maritime historien fra Vikingtiden.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal være vedlagt rammesøknaden:

- Utomhusplan, jf. § 3.3.
- Tiltaksplan forurenset grunn, jf. § 3.5 med kopi til Statsforvalteren. Tillatelse til å gjennomføre tiltak i sjø skal innhentes fra ansvarlig myndighet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.
- Geoteknisk rapport og prinsipper for geoteknisk prosjektering jf. § 3.6.
- Kommunalteknisk plan, jf. § 3.4 og 3.7.
- Avklart tilknytning til eksisterende trafo utenfor planområdet jf. § 3.8. med ansvarlig nettselskap.
- Redegjørelse for material- og fargebruk, jf. § 4.1.1.
- Dispensasjon fra automatisk fredet bygrunn jf. § 7.1.
- Plan for håndtering av fremmed art jf. gjeldende retningslinjer; rynkerose *Rosa rugosa*.
- Tillatelse til eventuell mudring av sjøbunn jf. forurensningsforskriftens kap. 22 Mudring og dumping i sjø og vassdrag, § 22-6 og §§ 3.10 og 3.11.
- Belysningsplan, jf. 3.14
- Kart over alle eksisterende trær, innmålt.
- Tillatelse til tiltak fra Tønsberg kommune, Havn for tiltak jf. havne- og farvannsloven § 14.

§ 9.2 Rekkefølgekrav for igangsettelse

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

1. Grønnstruktur park (PA).
2. Gjerder eller annen beskyttelse som sikrer eksisterende trær i byggeperioden.