



Saksbehandler:
Edle Liebe, telefon: 33 40 61 16
Arealplan

Detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate - PlanID 3803 20190181 - 1. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	28.08.2020	147/20

Rådmannens innstilling

Forslag til detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate datert 22.06.2020, PlanID 3803 20190181, legges iht. plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

1.1 Kotehøyde for B1 endres fra c + 36,5 m til c + 33,5 m og B2 fra c + 27,5 m til c + 24,5 m.

1.2 Formål Renovasjonsanlegg (RE) tas ut av plankartet.

Bestemmelser

2.1 § 4.3 Renovasjonsanlegg (RE) endres

fra: Innenfor område for renovasjon skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

til: Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB).

2.2 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B1 er c + 36,5 meter

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

2.3 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B2 er c + 27,5 meter

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

2.4 § 9.3 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse tilføyes:

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.

2.5 § 4.2.3 Uteoppholdsareal tilføyes:

Inntil 10m² av kravet kan godkjennes som privat balkong.

2.6 § 6.1 Park tilføyes:

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

2.7 § 4.4 Lekeplass (Lek) fjernes:

Formålsgrense kan justeres, dersom arealstørrelse opprettholdes.

Planbeskrivelse oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207, vedtatt 24.05.2006 og Blåkorskvartalet PlanID 3803 64208, vedtatt 16.04.2008 , bli opphevet.

Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune årlige driftsutgifter på kr 10.000,- som følge av nytt gateløp, forlengelse, av Bulls gate.

28.08.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Forslag fra FRP - stryking av punkter i innstillingen, foreslått av Trond Ekstrøm, Fremskrittspartiet
Stryke følgende punkter i innstillingen:

Pkt. 1.1

Pkt. 2.2.

Pkt. 2.3

Rådmannens innstilling forøvrig som den står

Alternativt forslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Forslag til detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate datert 22.06.2020, PlanID 3803 20190181, legges iht. plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med disse endringer:

- Det tillates fire etasjer + takterasse
- MINIMUM av 10% av parkeringsplassene skal utstyres med ladepunkt for elbil og være tilrettelagt for sambruk.
- Det skal avsettes minimum 0 bilparkeringsplasser pr. boenhet, (samme antall på maks som allerede beskrevet i bestemmelsene), og det legges til rette for bildeling/sambruk.
- Det vurderes om parkeringskjeller på 1 plan da kan gjennomføres

Bestemmelser i detaljreguleringsplan; §4.2.4 Parkering og §4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak, oppdateres av administrasjonen i tråd med punktene før den legges ut til offentlig ettersyn.

Nytt punkt til innstillingen, foreslått av Kjell Anders Lier, Miljøpartiet De Grønne

Nytt punkt 2.8

Administrasjonen anmodes om å ta inn et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer bruk av massivtre i byggets bærekonstruksjon.

Det vises til Departementets brev datert 31.05.19 hvor det fastslås at det med hjemmel i Pbl s § 12-7 nr. 2 kan settes slike krav til materialbruk for å sikre bla miljøhensyn.

Tilleggsforslag vedrørende parkering, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Utvalget anmoder om at det legges opp til bildeling/sambruk i parkeringskjelleren.

Votering:

Alternativt forslag fra Haugan (V) fikk 1 stemme (V) og falt.

Forslag fra Ekstrøm (FRP) fikk 1 stemme (FRP) og falt.

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (V).

Forslag fra Lier (MDG) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra Haugan (V) vedrørende parkering ble enstemmig vedtatt.

UPB- 147/20 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate datert 22.06.2020, PlanID 3803 20190181 , legges iht. plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart

1.1 Kotehøyde for B1 endres fra c + 36,5 m til c + 33,5 m og B2 fra c + 27,5 m til c + 24,5 m.

1.2 Formål Renovasjonsanlegg (RE) tas ut av plankartet.

Bestemmelser

2.1 § 4.3 Renovasjonsanlegg (RE) endres

fra: Innenfor område for renovasjon skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

til: Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i boligbebyggelse- blokkbebyggelse (BB).

2.2 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B1 er c + 36,5 meter

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

2.3 § 4.2.5 Byggehøyder og bebyggelse på tak endres

fra: Maks gesimshøyde for sone B2 er c + 27,5 meter

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

2.4 § 9.3 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse tilføyes:

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.

2.5 § 4.2.3 Uteoppholdsareal tilføyes:

Inntil 10m² av kravet kan godkjennes som privat balkong.

2.6 § 6.1 Park tilføyes:

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

2.7 § 4.4 Lekeplass (Lek) fjernes:

Formålsgrænse kan justeres, dersom arealstørrelse opprettholdes.

2.8

Administrasjonen anmodes om å ta inn et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene som sikrer bruk av massivtre i byggets bærekonstruksjon.

Det vises til Departementets brev datert 31.05.19 hvor det fastslås at det med hjemmel i Pbl s § 12-7 nr. 2 kan settes slike krav til materialbruk for å sikre bla miljøhensyn.

Planbeskrivelse oppdateres i henhold til vedtak før den legges ut til offentlig ettersyn.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207, vedtatt 24.05.2006 og Blåkorskvartalet PlanID 3803 64208, vedtatt 16.04.2008 , bli opphevet. Planforslaget slik det foreligger vil påføre Tønsberg kommune årlige driftsutgifter på kr 10.000,- som følge av nytt gateløp, forlengelse, av Bulls gate.

Utvalget anmoder om at det legges opp til bildeling/sambruk i parkeringskjelleren.

1. Sammendrag:

Asplan Viak AS har på vegne av Snorres AS, utarbeidet forslag til detaljregulering av Del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate til boligformål. Det foreslås inntil 68 leiligheter. Eiendommene gbnr. 1002/210, /174, /233, /234 er i gjeldende reguleringsplan for Havnesporet, PlanID 3803 64207 av 24.05.2006 regulert til kombinert formål bolig/forretning. Gbnr. 1002/453 og del av 1002/186 er ikke regulert. I Byplanen 2018-2030 er eiendommene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende. Boligformål er i samsvar med gjeldende planer.

Planområdet, som utgjør 4700m², tar med seg deler av kommunale gater Snorres gate, Jernbanegaten samt forslag til forlengelse av Bulls gate til Snorres gate. Det nye gateløpet foreslås som offentlig gate.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for et stort boligkompleks som skal utgjøre et bykvartal med parkeringskjeller over to plan. Lekeplass foreslås på betongdekket på bakkeplan. Nedkjøring til parkeringskjelleren foreslås i det nye gateløpet av Bulls gate rett nord for krysset med Bisp. Eysteins gate. Denne løsningen gjør at ny trafikk som de nye boligene generer, ikke berører gatetunene i østlig del av Bisp. Eysteins gate og heller ikke Jernbanegaten. Boligkomplekset foreslås med to soner der sone B1 har den minste grunnflaten og strekker seg opp i 8 plan mens sone B2 strekker seg opp i 5 plan. Begge sonene har mindre bygg med fellesfunksjoner på de flate takene som utgjør en planhøyde i tillegg til de forannevnte.

Nabo i syd utenfor planområdet, Sameiet Bulls gate 2, har tinglyste parkeringsrettigheter på to av eiendommene som foreslås bebygget (gbnr. 1002/233, 174). Servitutten utgjør rett til 36 parkeringsplasser for bil dersom det etableres parkeringskjeller med atkomst som ikke medfører trafikk i den privateide delen av Jernbanegaten gbnr. 1002/568. Planforslaget innlemmer derfor disse 36 plassene i kjelleren i tillegg til parkeringsplasser for boligene innenfor planområdet.

Et planforslag for det samme området med samme forslagsstiller ble 1. gangsbehandlet i utvalg for bygge- og arealsaker 27.11.2015 sak 189/15 og 1. gangsbehandlet på nytt 10.06.2016 sak 107/16. Forslagsstiller valgte å trekke saken før 2. gangsbehandling av privatrettslige grunner. Byggevolumer og arkitektur har i det nye planforslaget fra mai 2020 blitt noe endret fra den gangen, men konseptet er i hovedsak det samme.

Planforslaget medfører at eksisterende boligbygg på gbnr. 1002/210, 234, 453 må rives.

Oppstart ble varslet 24.01.2020. Det kom inn i alt 12 merknader og 1 merknad etter fristens utløp. Det ble påpekt:

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – hensyn til kvikkleire i grunnen, støy og barn og unges lek
- Vestfold og Telemark fylkeskommune – hensyn til kulturminner, lokal verneverdi av Bisp. Eysteins gate 4 og barn og unge
- Skagerak energi – tidlig samarbeid om energiløsninger er påkrevet
- Sameiet Bulls gate 2 – påpeker parkeringsrettigheter, Jernbanegaten kan ikke benyttes som atkomst, GS- vei langs med nybygg må innarbeides, nybygg kan ikke krage ut over deres eiendom
- Mange naboer, bl. a. Sameiet Bulls gate 2 – reagerer sterkt på for høye byggehøyder

Merknader fra regionale myndigheter og kommunen er innarbeidet i plankart og bestemmelser. Rådmannen vurderer at byggehøyder bør senkes med 1 plan for både sone B1 og B2 av boligkomplekset. Renovasjon kan ikke anbefales lagt i offentlig gate, men må innlemmes i bygget. Rådmannen har i sin innstilling forslag til rekkefølgekrav om fornyelse av vannledning samt forslag om to mindre endringer i bestemmelsene om uteoppholdsareal og park.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de endringene/vilkårene som fremgår av rådmannens innstilling.

Vedlegg:

20190181_B_20200828

20190181_I_20200828 Snitt A-A

20190181_I_20200828 Snitt B-B

20190181_I_20200828 A30-5 D D

20190181_G 20200622 EIERFORM-forslag

20190181_G 20200713 forslag

4. Innledning/bakgrunn:

Asplan Viak AS, Tønsberg, fremmer på vegne av Snorres AS forslag til detaljregulering av Del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate PlanID 3803 20190181. Hensikten med planen er å legge til rette for en utvikling av en del av bykvartalet mellom Snorres gate og Bisp Eysteins gate til boligformål. Bebyggelsen skal ha en moderne, enkel detaljering med urbane kvaliteter. Eiendom gbnr. 1002/186 er tatt inn i planforslaget for å sikre fremføring av ny gate.

Planoppstart ble varslet 24.01.20.

Komplett planforslag ble mottatt 14.05.2020 .

5. Rettslig grunnlag:

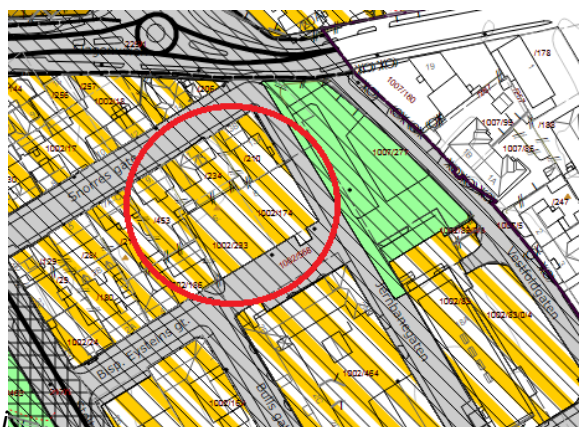
Plan- og bygningsloven § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningsloven § 12–11 Behandling av private reguleringsplanforslag

6. Planstatus

I kommunedelplan, Byplan 2018-2030, er eiendommene som foreslås bebygget avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende. Snorres gate, Bisp. Eysteins gate og Jernbanegaten er avsatt til vei – nåværende. Offentlig park er avsatt til grønnstruktur - nåværende.

Planområdet ligger innenfor *hensynssone avvikssone støy og luftkvalitet (H290_41)* (vist med skravur i figur nr.1).



Figur nr. 1 Utsnitt av Byplan 2018-2030. Eiendommene som foreslås til boligformål, vist innenfor rød sirkel, avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Skråskravur viser at området ligger i hensynssone avvikssone støy og luftkvalitet.

I byplanens bestemmelser § 2.4: «Innenfor områder avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål og ved endret arealbruk innenfor nåværendekombinert bebyggelse og anleggsformål tillates boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse med unntak av særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.»

Det at planområdet er omfattet av avvikssone for støy og luftkvalitet innebærer at det innenfor sonen kan

bebygges med støy- og luftfølsomt bruksformål i gul og rød sone, på gitte vilkår som går frem av Byplanen § 3.3.

Gjeldende reguleringsplan for området

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Havnesporet, PlanID 3803 64207, vedtatt 24.05.2006. I gjeldende reguleringsplan er eiendommene som foreslås til boligformål regulert til kombinert formål bolig/forretning. Byggegrenser og bestemmelser i planen tilsier utbygging av to lameller på 2 og 5 etasjer. Snorres gate 11 er regulert og vist i plankartet som spesialområde bevaring. Eksisterende bebyggelse, Snorres gate 13 A og B tillates revet. Jernbanegaten er regulert til offentlig gatetun, nordre del av Vestfoldgaten er regulert til gang- og sykkelvei og østre del av Bisp. Eysteins gate er regulert til offentlig gatetun. Parken er regulert til offentlig friområde. I henhold til § 6 Offentlig trafikkområder heter det: «*Offentlig gatetun skal opparbeides på fotgjengerens premisser.*»

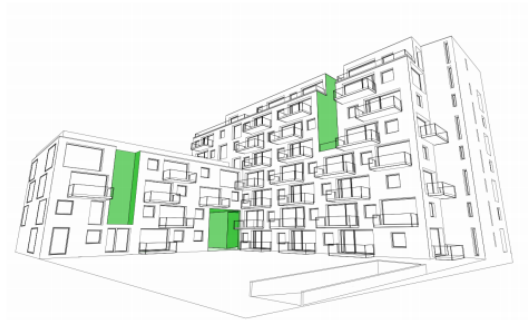
Planforslaget vil dersom det blir vedtatt, erstatte deler av reguleringsplan for Havnesporet, PlanID 3803 64207. Det vil også erstatte et mindre veiareal i reguleringsplan for Blå Korskvartalet, PlanID 3803 64208 av 16.04.2008 som grenser til PlanID 3803 64207.



Fig. nr.2 Gjeldende reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207 vedtatt 24.05.2006.

Et planforslag ble 1. gangsbehandlet i juni 2016(sak 107/16), men 2. gangsbehandling ble trukket. Snorres AS og Asplan Viak AS fremmet også i tidsrommet 2015 og 2016 et planforslag for det samme planområdet. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i UBA 27.11.2015, Utvalg for bygge og arealsaker, sak 189/15, men ble ikke vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn grunnet uønsket atkomstløsning. Ny 1. gangsbehandling ble behandlet 10.06.2016 sak 107/16 med ny atkomstløsning. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og lå ute i perioden 20.06.2016 til 26.08.2016. Forslagsstiller valgte senere å trekke saken før 2. gangsbehandling av privatrettslige grunner.

Da planinitiativ ble gjenopptatt våren 2019, anbefalte rådmannen med samtykke fra forslagsstiller at det ble opprettet ny sak for prosjektet med nytt oppstartmøte og ny kunngjøring etter kommunens rutiner, jfr. krav i pbl. Opprettelse av ny sak ble blant annet begrunnet med at det har gått lang tid og at prosjektets planløsning/arkitektur er endret i det nye forslaget.



Figur nr.3 Fasadeoppriss av 03.03.2017 planlagt lagt frem for 2. gangsbehandling, men forslagsstiller valgte å trekke saken. Øverste tegning, fasade mot Jernbanegaten (til venstre i tegningen) og Snorres gate (til høyre i tegningen). Nederst tegning, fasade mot gårdsrom/lekeplass i sydvest sett fra Bulls gate. Byggene har henholdsvis 7 etasjer med inntrukken 8 etasje og 4 etasjer pluss takhage.

Tilgrensende planarbeid

Det foregår annet relevant pågående planarbeid i området.

Det ble kunngjort oppstart av detaljregulering av Stoltenbergs gate 26-28 23.09.19. Per juni 2020 er det ikke sendt inn planforslag. Planområdet omfatter kvartalet Bisp. Eysteins gate, Bulls gate, St. Olavs gate og Stoltenbergs gate.

7. Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet omfatter 4700 m² og ligger rett øst for Haugar. Avstand til Tønsberg jernbanestasjon er ca. 550 m og til bussterminalen i Farmandstredet ca. 250 m i luftlinje. Planområdet ligger nær parkdraget som strekker seg helt fra Slagenveien ned til Wilhelm Wilhelmsens vei som «Monseparken» i nord ved Slagenveien er en del av. Planområdet tar med kommunale gater; del av Snorres gate, del av Jernbanegaten og forslag om forlengelse av Bulls gate fra krysset Bisp. Eysteins gate til Snorres gate.

Eiendomsforhold

Gbnr. Eierforhold

1002/210: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg

1002/174: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg

1002/233: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg

1002/234: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg

1002/453: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg

1002/476/0/0: Tønsberg kommune (gatearealer)

1007/277/0/0: Tønsberg kommune (park)

1002/186: Abrahamsen, Tom Arthur, Bisp. Eysteins gate 4, 3110 Tønsberg

Snorres AS har nylig ervervet del av gbnr. 1002/186, garasje med atkomst, for å tilrettelegge for nytt gateløp for/forlengelse av Bulls gate på strekningen fra Bisp. Eysteins gate til Snorres gate.

Dagens bruk

Eiendommene Gbnr. 1002/174 og 233 er ubebygde og er i bruk til parkering for Sameiet Bulls gate 2. De eksisterende bygningene i gbnr. 1002/210, /234/453 leies ut til boligformål. Bebyggelse i nabolaget består av boliger, næring, forretning, kontorer og tjenesteyting. Arkitektur er variert med stilretninger fra flere tidsepoker.

Terreng og grunnforhold

Planområdet er en del av de flate partiene av byen som strekker seg østover og sydover. Leirmasser i grunnen innenfor planområdet er undersøkt til å være sensitive og til dels kvikke. Det har tidligere vært drevet industrivirksomhet innenfor planområdet.

Veier/trafikk

Hovedatkomst til planområdet er fra Stoltenbergs gate som er fylkesvei og videre via St. Olavsgate og Bullsgate som begge er kommunale og toveiskjørte gater. Snorres gate og Bisp. Eysteins gate er kommunale gater som er enveiskjørte østover. Det er offentlig regulerte gatetun i henholdsvis Jernbanegaten og Bisp. Eysteins gate. Se figur nr. 4. Parkering dominerer i Jernbanegaten.

Støy

Planområdet ligger opp mot Slagenveien i nord som er fylkesvei og sterkt trafikkert. Deler av planområdet er derfor utsatt fra trafikkstøy. Planområdet er skjermet for trafikkstøy fra Stoltenbergs gate av nabokvartaler i vest.

Skole og barnehage

Træleborg skole 1.-7. trinn ligger i E Kornveien 1 i en avstand fra planområdet på ca. 700 m. Skoleveien dit er trygg ved å følge Vestfoldgaten som har begrenset biltrafikk og er trase for gang- og sykkelvei. Avstand er mye større til Byskogen -, Sandeåsen - og Presterød ungdomsskole. Transport betinger at man sykler eller tar buss, eventuelt går. Træleborg, Haugar og Belmar er de nærmeste barnehagene i byen.

VA

Det ligger mange vann- og avløpsledninger nær eiendommene som skal bebygges. Det generelle kravet i henhold til VA-retningslinjen er byggegrense 4 m fra ledningene. Kommunen har vurdert i planprosessen at det behov for oppgradering av ledningsnett. Det har vært tidlig dialog med utbygger. Brannvannsdekning kan knyttes til fra Jernbanegaten. Byggene må sprinkles. Overvann skal håndteres lokalt så mye som mulig.

8. Merknader til varsel om planoppstart (referert og kommentert av forslagsstiller): Det kom inn i alt 12 merknader til varsel om oppstart innenfor frist for uttalelse 21.02.20. Regionale myndigheter fikk innvilget utsatt frist.

Merknader dreier seg i hovedsak om:

- Regionale myndigheter påpeker utfordringer med tanke på støy, grunnforhold, hensyn til barn og unge, trafikk, kulturminner og spesielt hensynet til Haugar.
- Flere naboer er kritiske til byggehøyden og antallet boenheter.
- Sameiet Bulls gate 2 påpeker at de har parkeringsrettigheter på to av eiendommene som foreslås bebygget. Forutsetningen for at parkeringsrettighetene skal la seg løse i parkeringskjeller i planforslaget, er at ny trafikk ikke berører deres eiendom eller at bygg/konstruksjoner ikke krager

ut/berører deres eiendom.

Alle øvrige merknader er referert og kommentert av plankonsulent i planbeskrivelsen og ligger som vedlegg i saken.

Merknad som har kommet inn etter fristens utløp

Tenden advokatfirma v/Erik Bruusgaard, brev av 12.06.20 på vegne av Sameiet Bulls gate 2

- I 2016 ble det inngått en avtale mellom sameiet og Snorres AS på hvordan det privatrettslige skulle løses. Avtalen skal avløses av en mer detaljert avtale.
- Avtale betinger at sameiets eiendom ikke berøres av trafikk fra de foreslåtte boligene.
- Sameiet påpeker at de ønsker samarbeid med kommunen om utforming av planforslaget og at de ikke har blitt kontaktet.
- Varsel fra forslagsstiller om oppstart av detaljregulering kom sent.
- Varsler Tønsberg kommune ekspropriasjon av den privateide delen av Jernbanegaten, gbnr. 1002/568?

Rådmannens kommentar:

Kommunen har mottatt et komplett planforslag 14.05.20. Den private delen av Jernbanegaten, gbnr. 1002/568 inngår ikke i planforslaget. Ekspropriasjon er ikke et tema i plansaken. Samarbeid om private planforslag må frem til behandling skje skje gjennom forslagsstiller. Jfr. pbl. § 12-11 skal kommunen behandle private reguleringsplanforslag som sendes inn. Fullt innsyn i saksbehandlingen og hvordan planmyndigheten vurderer forslaget er derfor ikke tilgjengelig før saksfremlegget er offentliggjort på kommunes nettsider i forkant av fastlagt politisk møte, dvs. møte i Utvalg for plan og bygg. Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn har berørte parter og interessenter tilgang til det komplette planforslaget samt kommunens saksfremstilling hvor vurderinger og eventuelle vilkår fremkommer. Kommunen har plikt dersom planforslaget blir vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, å vurdere nøye de innspillene som kommer til den offentlige høringen og eventuelt gjøre endringer i planen som følge av dette før 2. gangsbehandling.

9. Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og vurderer virkninger av planforslaget/planens konsekvenser, ligger vedlagt saken.

10. Rådmannens vurderinger

10.1 Bebyggelse med atkomst

Planens hensikt

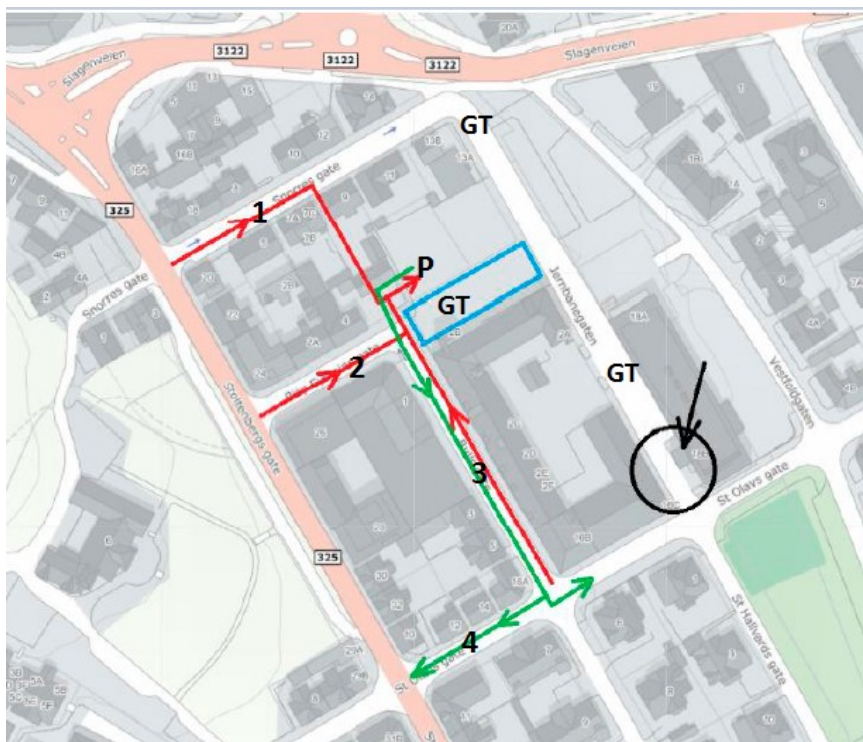
Planforslagets hensikt er å etablere boliger og gi området et urbant løft. Det tilrettelegger for etablering av inntil 68 boenheter i et boligkompleks over en parkeringskjeller som har to kjellerplan. Leilighetene har varierte størrelser fra 50m² til 80m².

Området er i byplan 2018-2030 avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, nåværende. I gjeldende reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207 er det regulert til bolig/forretning. Boligformål samsvarer med gjeldende planer.

Planavgrensning og atkomst

Planområdet tar med seg gbnr. 1002/174, /233, /234, /210 og /186 samt deler av kommunale gater; Bisp. Eysteins gate, Snorres gate og Jernbanegaten. Gbnr. 1002/186, Bisp. Eysteins gate 4, er medtatt i planområdet. Erverv av del av denne eiendommen, gbnr. 1002/186, har gjort det mulig å

forlengte Bulls gate nordover fra Bisp. Eysteins gate til den møter Snorres gate som et nytt gateløp. Nedkjøring til parkeringskjeller legges til nytt gateløp av Bulls gate rett nord for krysset med Bisp. Eysteins gate.



Figur nr. 4 Planforslagets atkomstløsning

P: Parkeringskjeller, inn- og utkjøring på samme sted fra nytt, forlenget gateløp av Bulls gate.

GT : Gatetun, eksisterende, får ikke mertrafikk

1 Snorres gate – har i dag enveiskjøring østover fra Stoltenbergs gate

2 Bisp. Eysteins gate – har i dag enveiskjøring østover fra Stoltenbergs gate frem til gatetun

3 Bulls gate – har i dag toveiskjøring

4 St. Olavs gate – en naturlig gate for å komme ut av området , primært Stoltenbergs gate.

Sort sirkel m/pil Jernbanegaten/St. Olavs gate – krysset vil ikke bli berørt av trafikk fra de nye boligene

Planforslaget skal erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Havnesporet, PlanID 3803 64207. Det legger til rette for en god atkomstløsning i dette området, som er preget av uoversiktlig fremkommelighet og gateparkering. Naboeiendommer til planforslaget i Snorres gate kan kjøre ut via det nye gateløpet i Bulls gate. Offentlig gatetun i Jernbanegaten, nordlig del, stenges fra Snorres gate. Dette er sikret i plankartet og i forslag til bestemmelse § 5.3 Gatetun; krav til etablering av pullerter som trafiksikrende tiltak.

Sitat fra forslagstillers planbeskrivelse:

«Gjennom å opprette en ny offentlig gateforbindelse (forlengelse av Bulls gate), løses en trafikkutfordring som har vært diskutert i mange år for dette området. Jernbanegaten kan nå helt stenges for gjennomkjøring og det blir en enklere inn- og utkjøringsfunksjon for bebyggelse i Snorres gate.»

Sameiet Bulls gate 2 har en servitutt med parkeringsrettigheter tilknyttet eiendommene som foreslås bebygget. Avtalen i servitutten tilsvarer 36 plasser for bil dersom de etableres i parkeringskjeller. Disse plassene er innarbeidet i planforslaget i plankart og bestemmelser.

Forlengelsen av Bulls gate har en gatebredde fra eiendomsgrense mot naboer i vest i Snorres gate

og Bisp. Eysteins gate til foreslått formålsgrænse for boligformål på 6,5 m. Gaten foreslås regulert med fortau 1,5 m (vestlig del av gaten), 4 m kjørebane/kjørevei og annen veigrunn 1 m (østlig del av gaten inntil det nye boligprosjektet). Gangatkomst, trinnfri, foreslås fra Snorres gate til de to portalene i boligkomplekset der inngangsdører er plassert omtrent midtveis i portalene. Portalen som vender mot Jernbanegaten, har en sekundær trapp ned til Jernbanegaten.

Rådmannen har ingen kommentarer til planavgrensning og atkomster. Plassering av nedkjøring til parkeringskjeller belaster ikke atkomster til naboeiendommer.

Fjerning av eksisterende bebyggelse

Forslag om ny bebyggelse medfører at eldre bebyggelse må fjernes.

Snorres gate 11 (gbnr. 1002/234) er i gjeldende reguleringsplan regulert til bevaring. Bygget er ikke fredet etter lov om kulturminner, men regulert til bevaring etter pbl. Bevaring av Snorres gate 11 videreføres ikke i dette planforslaget.

Vestfold fylkeskommune, Kulturarv, skriver til varsel om oppstart i 2015 at riving av bygningene Snorres gate 9 (gbnr. 1002/453), 11 og 13 A og B (gbnr. 1002/210) kan aksepteres, men påpeker at ny bebyggelse må tilpasses områdets varierte karakter. Dette med bakgrunn i at byggene Snorres gate 9 (omfattes ikke av gjeldende regulering) og i Snorres gate 11 er de fleste materialer byttet ut på 1950-tallet, men hovedformen er antakelig original.

Rådmannen vurderer at disse bygningene kan rives til fordel for ny boligbebyggelse siden verneverdien er lav. Området trenger ny urban utvikling.

I varsel av 03.05.20 går det frem at VTFK anbefaler bevaring av Bisp. Eysteins gate 4. Planforslaget medfører at byggets garasje må rives for å gjøre plass til forlengelse av Bulls gate. Rådmannen vurderer at det ikke bør legges hensynssone bevaring over bygget.

Byggehøyder og -volumer

DIVE- analysen, en kulturhistorisk stedsanalyse for Tønsberg sentrum, utarbeidet av Asplan Viak AS 2013, gir anbefalinger for utvikling av byen. For denne bydelen, Stoltenbergs gate Vestfoldgaten, heter det: *«Området er i dag utbygd som en del av sentrumsstrukturen, men fremstår mer slitent enn den nedre delen av byen. Området kan på sikt utvikles uavhengig av dagens kvartalsstruktur. Nye tiltak må hensynta Haugar, Gunnarsbø og verneverdig bebyggelse ift. store høyder/volum. Fjernvirkning av tiltak mot kulturhistorisk bakteppe og omgivelser må dokumenteres før vedtak kan fattes.»*

DIVE- analysen konkluderer med at dette ikke er et område av byen med høy verneverdi sammenlignet med andre deler av Tønsberg sentrum.

Mange føringer i analysen er nedfelt i Byplanen 2018-2030 med muligheter og begrensninger i form av krav. For dette området gjelder § 1.18 Byprofil.

Boligkomplekset BB foreslås med flate tak og består av to soner. Sone B 1 foreslås med maks. byggehøyde/gesims kote + 36,5 m (8 plan) med kvadratisk grunnflate. Sone B 2 kote + 27,5 m (5 plan) med rektangelformet grunnflate. Bebygd areal foreslås ikke å overstige 80% av BB og maks tillatt BRA 6150 m² uten kjeller medregnet. På takene foreslås over maks. gesimshøyde bygg med maks. byggehøyde 3,5 m for fellesfunksjoner:

Sone B 1: Heis- trappehus kombinert med bod/vinterhage på 30 m² trukket 4 m fra fasadeliv.

Sone B 2: Heis- trappehus kombinert med samlingsrom på 95 m² trukket minst 4 m fra fasadeliv mot Jernbanegaten og minst 5 m fra fasadeliv mot Snorres gate.

Lavt klimaavtrykk er en målsetting for byggeprosjektet. Forslagsstiller ønsker å oppføre bygget i

massivt tre. Etasjeskiller bygd i massivt tre medfører at etasjehøyder må bygges noe høyere enn det tradisjonelle konstruksjoner i stål og betong krever for å kunne innfri krav i byggt teknisk forskrift. Det legges stor vekt på grønne omgivelser, mye beplantning i bakgård og på takhager.

Sitat fra forslagstillers planbeskrivelse:

«Det vises også til det overordnede bybilde der høy bebyggelse tillates i områder som ikke har samme sårbarhet som indre sentrum. Dersom Tønsberg skal klare å opprettholde en bærekraftig fortetting og et livsdyktig sentrum er det helt riktig at kommunen tillater høyere og tettere bebyggelse i disse «utkant» områdene, samtidig som vern- og tilpassing holdes strengt i det indre sentrum. Prosjektets organisering og arkitektur gir mange gode kvaliteter, bla åpen bakgård og gode forbindelser gjennom bebyggelsen. Disse elementene henger imidlertid sammen med høyden på bebyggelsen. Lavere bebyggelse vil kreve et større fotavtrykk og mindre kvaliteter på bakkeplan.»



Figur nr.5 Planforslaget sett fra nordøst.

Rådmannen vurderer at det foreslås klart høyere byggehøyder enn det som er fremtredende for dette området av byen. Rådmannens bakgrunn for vurderingene:

- Haugar er et av byens viktigste landemerker og fremstår som en markant landskapsformasjon, fjellområde, i dette området som oppfattes som så å si flatt. Haugar er et fredet kulturminne etter lov om kulturminner, Askeladden ID 42097 i «Middelalderbyen Tønsberg». Visuelle påvirkninger, siktlinjier til Haugar som følge av nye byggehøyder, skal vurderes nøye, jfr. byplanen § 1.18.1. Se figur 5 og vedlegg til dette saksfremlegget.
- Det er gammel industribebyggelse, store bygninger i tegl sammen med Haugar kunstmuseum, Vestfold, som er dominerende bygninger for området og bidrar til å gi denne delen av byen sterkest identitet. Gammel industribebyggelse er St. Olavs gate 18 med Coop som har gesims kote + 24, 5 og gesims inntrukket toppetasje kote + 31 samt Bulls gate 2 A og B som har gesims kote +24,2 og møne 28,3. Haugar kunstmuseum har gesims kote + 39,50 og møne kote + 45,8. Nye bygg bør være i dialog med gammel industribebyggelse og ikke ha *for markante* sprang i byggehøyder selv om kvartalet trenger og tåler fornyelse med en urban utvikling.
- Arkitekturen til de nye byggene som foreslås, har klar og tydelig moderne arkitektur der volumene fremstår renskårne. Balkonger er trukket inn i fasadene, og det bidrar til at fasadene vil få et rolig og urbant preg. (Se avsnitt arkitektur) . Fasader foreslås i tre.
- Rundt gammel industribebyggelse ligger småhusbebyggelse med 2-3 etasjer som i hovedsak har saltak. Mange av byggene har ulike former for takoppbygg. Småhusbebyggelsen er bygget over flere tidsepoker og har dermed variert arkitektur. Småhusbebyggelse i Snorres gate har gesims varierende på kote + 15-19 og møne kote + 18-22.

Rådmannen vurderer at siktlinjer til Haugar påvirkes i liten grad og er innenfor det akseptable. Rådmannen vurderer imidlertid at byggehøyde for B2 kan aksepteres opp til 4 plan/etasjer og ikke 5 plan. Da vil B2 være i god dialog med småhusbebyggelsen i nabolaget, med maks byggehøyde på ca kote +24,5. Det vurderes at byggehøyde for B1 kan gå opp i 7 men ikke 8 plan/etasjer med maks byggehøyde kote på ca + 33,5. Siden bygget har kvadratisk grunnflate og vil fremstå som et høyreist, slankt bygg, kan 7 plan/etasjer aksepteres å være i dialog med den gamle industribebyggelsen. Forslag til reduserte byggehøyder i § 4.2.5 går frem av rådmannens innstilling pkt. 1.1, 2.2 og 2.3.

Takflatene på de nye byggene er synlig fra blant annet Haugar, oppe i etasjene på sykehuset SiV HF, og fra Vestfoldbanen, toget. Bygg/konstruksjoner på tak av sone B1 og sone B2 begrenses til ett bygg på hvert tak slik at taklandskapene med vegetasjon får fremstå med et rolig, frodig, grønt preg. Rådmannen har derfor ingen merknader til bygg/konstruksjoner på takene.

Det foreslås at topp/tak på parkeringskjeller blir liggende litt over dagens terreng. Lekeplass og uteoppholdsarealer vil dermed bli litt hevet over gatenivå og arealene må ha rekkverk mot vest mot gate og i syd der nedkjøring til parkeringskjeller ligger.

I § 4.2.4 Parkering foreslås at : «Synlig del av parkeringskjeller tillates sokkel opp til maks 1 meter over terreng.» Rådmannen vurderer at 1 m sokkel kan aksepteres og har ingen merknader.

Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på kartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålgrense, jfr. forslag til bestemmelse § 4.2.1. Byggegrenser er vist i boligformålet mot syd og mot vest. Det foreslås ingen utkrager ut over boligformålet veiformål. Plasseringene legger opp til god videreføring av eksisterende kvartalsstruktur. Rådmannen har ingen merknader til plassering av bebyggelse.

Estetikk – tilpasning/arkitektur

Arkitektur foreslås med et moderne uttrykk med enkle, tydelige geometriske former. Balkonger er inntrukket, og de er plassert rett ovenfor hverandre. Spill i fasader oppnås gjennom asymmetriske plasseringer av fasadedetaljer. Rådmannen vurderer at arkitektur og materialbruk har et tiltalende og klart språk som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse på en god måte. Rådmannen anbefaler ingen tilføyelser i § 4.2.2 Utforming og estetikk. Arkitektur er godt sikret i bestemmelsene.

Støy

Forslagsstiller har levert støyrapport utarbeidet av Asplan Viak AS 03.04.2020. Figur nr. 5 hentet fra rapporten, støysituasjon i 2040, viser situasjon 1,5 m over bakken. Rapporten slår fast at hele nordvestre og nordøstre fasader langs med Snorres gate og Jernbanegaten vil bli liggende i gul støysone, dvs. dB Lden 55 ≤ ≤ 65. De andre fasadene mot sydøst (sydligste fasade mot Jernbanegaten), syd og vest vil bli liggende i hvit sone, dvs. ≤ 55 dB Lden. Byplanens bestemmelser setter i § 1.15 krav til beskyttelse mot støy. «Gul støysone: I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Hvit støysone: Lekeplasser skal ligge i hvit sone, eller gul sone hvor det er gjort støyreducerende tiltak som gir hvit sone. Minimum 60% av samlet uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB Lden.»

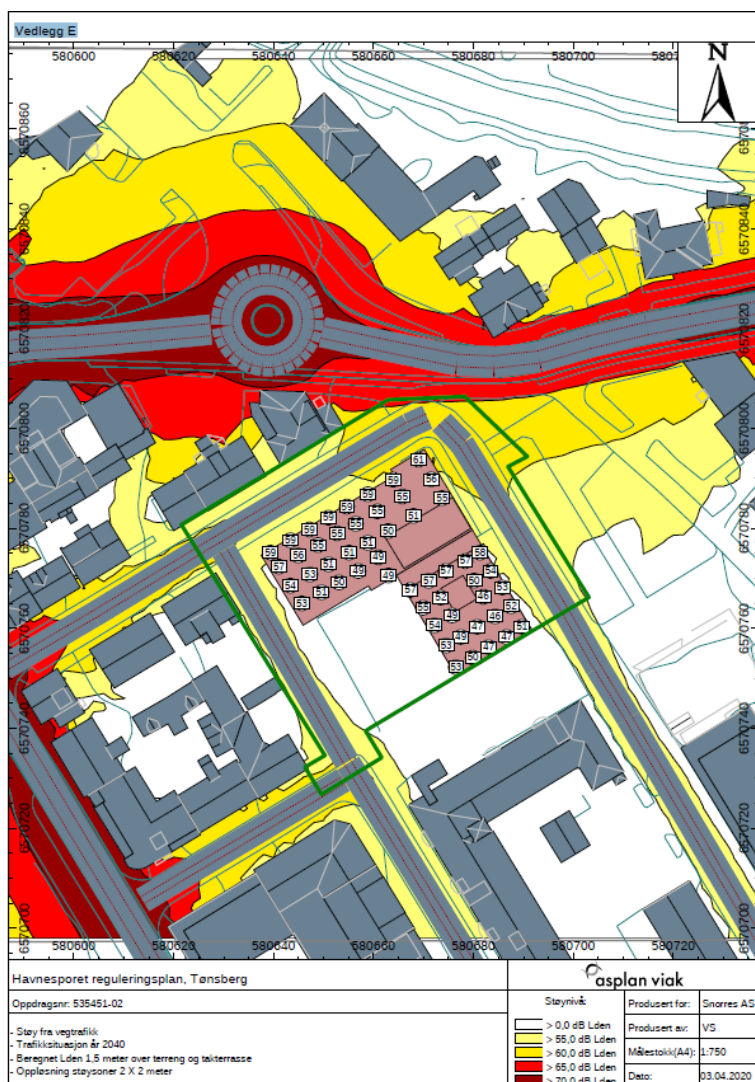
Rådmannen vurderer at boliger kan oppføres med lekeplass når forslaget til bestemmelser setter

krav til avbøtende tiltak som innfrir anbefalinger i T-1442/16:

Kortfattet setter bestemmelsene §§ 3.4, 9.1 og 9.3 krav til boliger og uteoppholdsarealer som ligger i gul støysone:

- Minst ett soverom skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruksformål er støyutsatt skal ha mekanisk balansert ventilasjon.
- Balkonger som er støyutsatt, skal være helt eller delvis innglasset og ha tilfredsstillende ventilasjon.
- Støykrav, dvs. under $L_{den} \leq 55$, skal være tilfredsstillt for minimum 60% av kravet til uteoppholdsareal.
- Krav til støyrapport som viser hvordan beskyttelse mot støy løses, leveres til rammesøknad.

Rådmannen ser at lekeplassen med uteoppholdsarealer på bakkeplan vil bli liggende i hvit sone $L_{den} \leq 55$. Uteoppholdsareal på tak som er støyutsatt, må støyskjermes som følge av nest siste kulepunkt, se figur nr. 6. Rekkverk på tak skal også ha funksjon som støyskjerm og være transparent. Rådmannen vurderer at tilfredsstillende krav til beskyttelse mot støy er ivarettatt i planforslaget, jfr. §§ 3.4, 4.2.2, 9.1 og 9.3.



Figur nr. 6 viser støy fra trafikk beregnet med trafikksituasjon år 2040 i høyde 1,5 m over terreng og på takterrasse (Støyrapport, Asplan Viak AS, 03.04.2020).

10.2 Uteoppholdsarealer

Planforslaget jfr. § 4.2.3 foreslår 30 m² uteoppholdsareal per boenhet for boligkomplekset BB. Arealene dekkes innenfor boligformålet BB. Uteoppholdsareal foreslås fordelt på private balkonger (alle leiligheter har egen balkong), felles uteoppholdsareal på bakkeplan på betongdekket over parkeringskjelleren og på takterrasser. Rådmannen har ikke merknader til at deler av uteoppholdsarealene etableres på takene siden byplanen § 1.11.2 åpner for en slik løsning. Rådmannen har ikke merknader til kravet på 30 m², men anbefaler å tilføye jfr. Byplanen § 1.11.2 at kun 10 m² privat balkong kan medregnes. Sol forhold (se avsnitt under), forslag til møteplasser og grønne omgivelser er godt ivare tatt for nye boliger i BB. Tilføydelse i § 4.2.3 går frem av rådmannens innstilling pkt. 2.5.

Uteoppholdsareal for boligeiendom i Bisp. Eysteins gate nr. 4, boligbebyggelse B, foreslås dekket innenfor egen eiendom der det tillates maks. 4 boenheter. Forslag til § 4.1 setter krav til min. 16 m² per boenhet. Rådmannen vurderer at det er akseptabelt siden det er det samme som eiendommen har i dag. På den delen av eiendommen som er fradelt (ervert for fremføring av nytt gateløp Bulls gate), har det stått en garasje og der har det ikke vært etablert uteopphold.

Sol/ skygge

I retningslinje til § 1.11.2 Byplanen heter det at: «*Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50% av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25% av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.*»

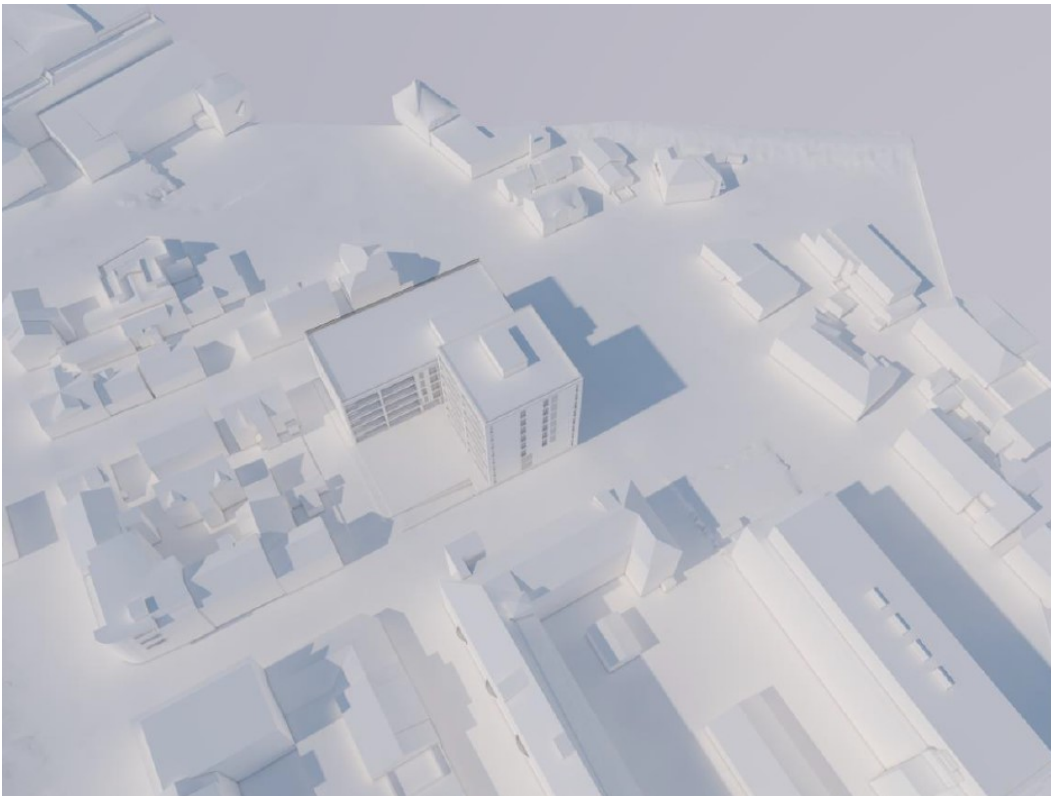
Balkonger, uteoppholdsarealer på tak, uteoppholdsareal på bakkeplan som vender mot syd og vest vil få rikelig med sol hele året. Balkonger som vender mot nord og øst vil ha glede av morgen- og formiddagssol hele året, men solen vil forsvinne tidlig på dagen. Disse balkongene vil ikke tilfredsstille retningslinjens anbefaling til sol. Samlet sett vurderer rådmannen at uteoppholdsarealene har tilfredsstillende solforhold for de nye boligene siden uteoppholdsareal som ligger mot sydvest og på tak er så solrike.

Sol/skygge for naboer og «Monseparken»

Nabobebyggelse vil ikke få betydelige negative konsekvenser/skygge av planforslaget. Snorres gate 14 som ligger vis avis sone B2 (5 plan) av boligkomplekset, vil få noe reduserte solforhold siden eksisterende bebyggelse i Snorres gate er betydelig lavere (2 plan og saltak). Rådmannen vurderer at fornyelse av området er en naturlig byutvikling. Noe tap av sol må påregnes når nye bygg skal etableres.

«Monseparken» vil ved vårjevndøgn bli skyggelagt store deler om ettermiddagen. Det utgjør relativt liten forskjell for skygge i parken mellom 8 plan og 5 plan sone B1 og B 2. Solforholdene på ettermiddagen om sommeren blir relativt bra, men om kvelden sommerstid vil parken ligge i skyggen, se figur nr. 7.. Eksisterende trær er høye og kaster svært mye skygge også i dag. Derfor vil ikke forskjellen utgjøre dramatiske endringer, men skygge fra trekroner oppfattes lettere enn skygge fra et stort bygg siden trekroner slipper litt lys igjennom. Se også illustrasjoner av solstudiene i planbeskrivelse, vedlegg til dette saksfremlegget.

Rådmannen anbefaler i avsnitt Byggehøyder og – volumer at byggehøyder senkes noe. Det vil medføre at solforhold blir noe bedre i «Monseparken».



Figur nr. 7 Sol – og skyggeforhold midtsommer kl.16. Sone B1 8 plan og sone B2 5 plan. .

Lekeplasser

Nærlekeplass foreslås på betongdekket på bakkeplan regulert til formål LEK med 200 m². Den ligger vendt mot syd og vest. I Byplanens bestemmelser § 1.11.3 Nærlekeplass står det: Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 75m² med fortrinnsvis min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² per boenhet opp til 30 boenheter. For 68 boenheter tilsier dette et krav til lekeplass på 265m².

Det foreslås at plassen skal inneholde lekeapparater, spill m.m. og naturelementer for lek tilpasset barn i alder 1-12 år, benker, vegetasjon og noe fast dekke, jfr. forslag til § 4.4.

Lekeplassen vil få svært gunstige solforhold hele året og ligger i hjertet av boligkomplekset. Rådmannen vurderer at selv om arealet er litt mindre enn kravet i Byplanen, er kvalitetene så gode at det blir en tilfredsstillende nærlekeplass for inntil 68 boenheter. Portaler i bygningskomplekset som har inngangsdører til leilighetene, skal samtidig sikre lett tilkomst fra uteoppholdsarealer og lekeplass til henholdsvis «Monseparken» via gatetun i Jernbanegaten i øst og ut til Snorres gate i nord. Tilbud for barn i 1-12 årsalder vil bli bra. Rådmannen har ingen tilføyelser.

Det foreslås også i § 4.4 at: «Formålgrense kan justeres, dersom arealstørrelse opprettholdes.» Rådmannen vurderer at formålet må være fastlagt i planforslaget. Det anbefales at setningen fjernes fra § 4.4. Forslag til endring går frem av rådmannens innstilling pkt. 2.7.

I tillegg utløses det krav til områdelekeplass jfr. byplanen § 1.11.3 b) «For hver 30. boenhet skal det reguleres inn 600 m² til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m.»

Planområdet tilsvarer område B2 i gjeldende reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207 .Til B2 er det knyttet rekkefølgekrav i gjeldende bestemmelser om opparbeidelse av lekeplass i

parken sør for St. Olavsgate som ligger under 250 unna. Det er også rekkefølgekrav til opphøyet gangfelt over krysset St. Olavs gate som er en viktig atkomst til lekeplassen. Kravene ble senere innarbeidet i en utbyggingsavtale.

Rådmannen anbefaler i samråd med forslagsstiller at kravene videreføres i forslag til bestemmelser for dette planforslaget. Lekeplassen anbefales opparbeidet på samme sted og vil dermed dekke byplanens krav til områdelekeplass for planforslaget. I forslag til rekkefølgebestemmelse § 9.3: «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.

Opphøyet fotgjengerfelt i St. Olavs gate skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.»

Tønsberg kommune har i juni 2020 utarbeidet en utomhusplan for opprusting av hele det offentlige parkdraget Vestfoldgaten, St. Hallvards gate, St. Olavs gate og Svend Foyns gate. Lekeplassen i forslag til § 9.3 utgjør den nordlige delen.

10.3 Landskap, grønnstruktur

Planforslagets § 6.1 Park beskriver offentlige park. Rådmannen ønsker å tilføye: «Eksisterende trær skal ikke fjernes. Eventuelle trær som kan utgjøre en fare for omgivelsene, skal erstattes med nyplantinger.»

Tønsberg kommune følger jevnlig opp trærnes helsetilstand. Fylkesmannen skriver i brev av 21.03.17 til kommunen at det ikke er vitenskapelig bekreftet sammenheng mellom parklindetrær og humledød og at man bør være tilbakeholden med felling av parklindetrær i byen. Forslag til endring i § 6.1 går frem av rådmannens innstilling pkt. 2.6.

10.4 Teknisk infrastruktur

Parkering

All bilparkering og hovedparten av sykkelparkering foreslås lagt til parkeringskjeller. Parkeringskjeller strekker seg under boligkomplekset, felles lekeplass og nytt gateløp av Bulls gate (begrenset i gateløp mot syd og nord i forlengelse av formålsgrense til boligformålet BB). Parkeringskjeller er vist med bestemmelsesområde i plankartet.

Det foreslås kombinasjon av små og store leiligheter. For små leiligheter under 50 m² foreslås krav til parkering for bil og sykkel identisk med byplanens bestemmelse § 1.13. For leiligheter over 50 m² foreslås min. 0,2 og maks. 1 plass for bil mens Byplanen § 1.13 setter krav til min. 0,5 og maks.1. Sykkelparkering foreslås identisk med § 1.13.

Rådmannen vurderer at litt lavere krav til parkering for bil for leiligheter over 50 m² kan aksepteres fordi planområdet ligger så nære kollektivnettet for buss og togstasjon. Målsettingen er å få ned biltrafikken på kort og lang sikt i et miljøperspektiv.

Vestfoldgaten som ligger langs med østsiden av «Monseparken», er avsatt til GS- akse i Byplanen og plan for gatebruk.

Renovasjon

Renovasjon foreslås etablert med nedgravd anlegg plassert lengst øst i Snorres gate (kommunal gate), regulert med formål renovasjonsanlegg (RE). Tønsberg kommune kan ikke imøtekomme en plassering i offentlig gate av hensyn til drift, vedlikehold, gate og eierforhold. Byplanen § «Forskrift om husholdningsavfall, Tønsberg kommune, Vestfold» gjelder. Rådmannen anbefaler at

det sikres tilstrekkelig plass/areal til renovasjon i bebyggelse BB siden det ikke er plass utendørs på privat grunn.

Rådmannen anbefaler endring i plankart og i forslag til bestemmelse § 4.3.:

Renovasjonsanlegg (RE) tas ut av plankartet.

§ 4.3 Renovasjonsanlegg (RE) endres

fra: Innenfor område for renovasjon skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

til: Renovasjon skal løses internt i egne avfallsrom i Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB).

Forslag til endringer går frem av rådmannens innstilling pkt. 1.2 og 2.1.

Overvannshåndtering

Byplanens § 1.5.2 stiller krav til at overvann i størst mulig grad skal håndteres lokalt. Tønsberg kommune har utarbeidet veiledere for håndtering av overvann. For større utbygginger som her gjelder Overvannsveileder del 3 – Krav til dokumentasjon for store utbygginger. I korthet går det ut på, jfr. planforslaget § 3.2 :

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

Parkeringskjeller strekker seg under hele bygningsmassen. Derfor er infiltrasjon i grunnen ikke mulig for verken mindre eller større nedbørsmengder. Det foreslås beplantning i bakgård/lekeplass og på tak. Sommerstid vil det meste av nedbør fanges opp av vegetasjon og fordampes. Derfor er påslipp på kommunalt ledningsnett nødvendig. Tønsberg kommune har satt en generell begrensning på 1 liter per sekund per daa. Rådmannen vurderer at det er mulig å etablere fordrøyningsmuligheter i kombinasjon med beplantning i nordlig del av Jernbanegaten som foreslås regulert til offentlig gatetun dvs. på Tønsberg kommune sin eiendom. Dette er avklart med Kommunalteknikk i kommunen.

Kommunalteknisk plan

Planforslaget setter krav til utarbeidelse av kommunalteknisk plan, jfr. § 3.2. Et forslag til plan er allerede avklart med rådmannen. Krav til at plan skal leveres ved rammetillatelse går frem av § 9.1.

Det er nødvendig å styrke kapasitet for brann/slokkevann. Det gjelder strekningene fra krysset Jernbanegaten/Bisp. Eysteins gate:

I Jernbanegaten nord til den møter Snorres gate

I Bisp. Eysteins gate vest til den møter Bulls gate og videre i Bulls gate til St. Olavs gate.

Rådmannen anbefaler at det settes rekkefølgekrav til igangsettingstillatelse § 9.3: «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.»

Forslag til endring går frem av rådmannens innstilling pkt. 2.4.

10.5 ROS-tema

Grunnforhold

Planområdet har kvikkleire. Planforslaget foreslår parkeringskjeller i to kjellerplan. Det første

planet under bakken har parkering for biler og strekker seg under både foreslåtte blokker og under nytt, forlenget gateløp av Bulls gate og skal romme all bilparkering. Det neste planet er mindre i utstrekning og skal romme boder og sykkelparkering. Graving for kjeller vil derfor bli omfattende. Forslagsstiller har levert inn Geoteknisk rapport utarbeidet av Grunnteknikk 09.09.2015. I rapporten ligger også tidligere undersøkelser som ble levert med gjeldende reguleringsplan for Havnesporet PlanID 3803 64207 der parkeringskjeller var planlagt i 3 etasjer under bakkeplan utarbeidet av Bjørn Strøm siv. Ing. MRIF 16.05.2006.

Grunnen i planområdet består av et topplag 0,5-1,0 m sand over ca. 2 m fast og middels fast leire. Grunnen under disse øvre lagene er kvikkleire av betydelig mektighet. Det er beregnet å være ca. 10 -17 m ned til berg/fjell. Rapporten konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende for det aktuelle utbyggingsområdet.

Graving for kjeller krever spunting, og grunnen må kalk -/sementstabiliseres. Grunnvannstand må ikke senkes.

I rapporten går det frem at utgravningene vil kunne gi risiko for setninger for nabobygg. I rapporten heter det: «Før grunnarbeider starter opp må utsatte nabobygg tilstandsregistreres. Videre bør det planlegges og gjennomføres setningskontroll av nabobygg ved montering og innmåling av setningsbolter. Boltene bør jevnlig følges opp med målinger under grunnarbeidene.»

Alle krav til hensyn til vanskelig grunnforhold er ivaretatt i forslag til bestemmelser og plankart, kortfattet:

§ 3.3 Krav til geoteknisk rapport for anleggsprosessen

§ 7.2 Hensynssoner ras- og skredfare. Sonen går frem plankartet

§ 9.1 Geoteknisk rapport skal leveres ved rammesøknad

§ 9.2 Tilstandsrapport i forhold til fare for setningsskader i nabobygg, dokumentasjon til søknad om igangsetting

§ 9.3 Måleutstyr for mulige setningsskader i nabobyggene skal monteres før igangsetting

Rådmannen vurderer at hensyn til grunnforholdene er ivaretatt og har ingen merknader.

ROS- analyse

Forslagsstiller har levert ROS analyse i henhold til krav i Byplanen § 1.19.1. Analysen har identifisert aktuelle hendelser som har betydning for gjennomføring av planforslaget og for permanent situasjon:

Grunnforhold – er ivaretatt i planforslaget

Transportnett/ trafikkfare – er ivaretatt i planforslaget

Forurensning i grunnen – er ivaretatt i planforslaget

10.6 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommene. Generell meldeplikt ved eventuelle funn er medtatt i forslag til bestemmelser § 3.1, etter «stans- og meldeplikt» i henhold til kulturminneloven § 8. Rådmannen har ingen merknader.

I avsnitt Fjerning av eksisterende bebyggelse vurderer rådmannen at eldre bebyggelse kan rives til fordel for ny bebyggelse. I avsnitt Byggehøyder og -volumer vurderer rådmannen at planforslaget i liten grad påvirker siktlinjer til fredet kulturminne Haugar (Askeladden ID 42097). Rådmannen har ingen tilføyelser.

10.7 Konsekvenser for folkehelse

Planområdet har lett tilgang til GS-veier. Det legger til rette for gange og sykling i byen, mye fysisk aktivitet. Det er et godt utgangspunkt for å dyrke friluftsliv i byens parker og friområder. Som skolevei er det naturlig å velge Jernbanegaten som trafiksikker trase´.

Gange til Haugar barnehage forutsetter at man må krysse Stoltenbergs gate der det er lysregulerte overganger. Gange til Belmar barnehage forutsetter kryssing av Slagenveien der det er lysregulerte overganger. Gange til Træleborg barnehage som ligger i Kjærlighetsstien 26, er via boligater med kun lite biltrafikk.

Tiltaket vil ikke ha folkehelsemessige konsekvenser for naboer eller nærområdet.

10.8 Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger ikke beslag på arealer som brukes av barn i lek i dag. Foreslått lekeplass ligger på bakkeplan og vil være åpen for barn også fra nabolaget. Boligkomplekset har portaler som vender ut mot offentlig gate og – gatetun. Portalene åpner dermed for gode ganglinjer fra planforslagets lekeplass og ut til offentlig park «Monseparken».

I tillegg styrkes parkområdet syd for St. Olavs gate gjennom at planforslaget forplikter seg til å opparbeide/ruste opp lekeplass i nordlig av parken.

Leketilbud i området styrkes dersom detaljreguleringen vedtas og planen realiseres, men «Monseparken» vil få økt skygge på leke- og oppholdsarealene.

10.9 Konsekvenser for miljø og klima

Naturmangfold, -vurderinger etter nml. §§ 8-12.

Eiendommene består i dag av boligbygg, asfalterte flater med noe opparbeidede grøntarealer med bjørketrær. Planområdet har ikke naturlig vegetasjon eller naturverdier. I henhold til naturmangfoldloven § 7 om «prinsipper for offentlig beslutningstaking» skal det synliggjøres hvordan prinsippene i §§ 8-12 er vurdert, er relevante og hvordan de er vektlagt i hver enkelt sak. Rådmannen vurderer at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på naturmangfold.

Klimatilpasning

Lavt klimaavtrykk er en målsetting for byggeprosjektet. Dette gjør seg blant annet gjeldende med ambisjonen om bruk av massivtre i fasader og bærende konstruksjoner. Imidlertid åpner ikke pbl for å stille krav til konstruksjonsprinsipper eller tallfestede utslippskrav ut over teknisk forskrift. I følge forslagsstiller vil det være vanskelig å få til konstruksjoner i massivtre med lavere byggehøyde, slik rådmannen anbefaler ut i fra andre hensyn.

Effektiv arealbruk er i seg selv et av de viktigste klimatiltakene, spesielt byområder og områder med god tilgang til kollektivtrafikk og GS-veier. Rådmannen mener planforslaget legger opp til høy arealutnyttelse og begrenset behov for bruk av privatbil.

«Veileder for overvannshåndtering i Tønsberg kommune, del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger (2018)» for økte nedbørmengder i fremtiden er lagt til grunn for planforslaget.

10.10 Konsekvenser for næringsutvikling

Boligene er attraktive for mennesker som ønsker å bo i byen og har kort vei til jobb. Rådmannen ser det som positivt for næringsliv i tønsberg at flere mennesker bor i byen.

11. Konklusjon

Planforslaget er utarbeidet i tråd med Byplanens bestemmelser om uteoppholdsareal, lek, parkering m.m. Små tilpasninger foreslås for lek og parkering begrunnet med beliggenhet i byen. Tema som ROS, grunnforhold, estetikk og tilpasning er utredet og godt ivaretatt i bestemmelsene. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med de vilkårene som

fremgår av rådmannens innstilling.

12. Økonomiske konsekvenser

Vedtak av planen vil gi årlige driftskostnader for nytt gateløp (50 m) pålydende: Kommunal gate med ensidig fortau inkludert gatelys: kr. 10.000,-. Kostnadene må dekkes innenfor eksisterende rammer, og vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

13. Alternative løsninger

Rådmannen anbefaler ingen alternative løsninger.

14. Videre behandling

Ved positiv behandling i UPB legges planforslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker før det fremmes for UPB til 2.gangsbehandling med påfølgende vedtak i kommunestyret.

15. Behandlingsgebyr

Gebyret fastsettes etter gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av plansaker, datert den 12.12.19 Sak 047/19. Gebyret er summen av følgende punktene nedenfor. I henhold til gebyrets pkt. C For detaljreguleringer i byområdet og lokalsentrene betales et tilleggsgebyr på 25% av basisgebyret etter pkt. 2A og 2B.

A. Gebyr etter planområdets størrelse	4700 m2	Kr 120.775,-	Varenr 18xx
B. Gebyr etter bebyggelsens areal BRA	6150 m2	Kr 144.930,-	Varenr 18xx
C. For detaljreguleringer i byområdet betales et tillegg på 25% etter 2A og 2B		Kr 66.426,-	
Fratrekk av gebyr for oppstartsmøte		Kr 45.480,-	Varenr 1803
Total gebyr		Kr 286.651,-	

Faktura sendes til: Snorres AS, Nedre Langgate 43, 3126 Tønsberg Asplan Viak AS

Tønsberg, 11.08.2020

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

**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. 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_)

Sikringssone - frisiktsone (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 støysone, $L_{den} dB 55 \leq \leq 65$, 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 $L_{den} < 55$ 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 tilfredsstillt for minimum 60% per boenhet av kravet til uteoppholdsarealer, jfr. § 4.2.3.
- Balkonger som er utsatt for støy, $L_{den} dB 55 \leq \leq 65$, 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 tilknytning 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 trafikksikker 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 trafikksikring 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.

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+ 36,5 meter

Maks gesimshøyde for sone B2 er c+ 27,5 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)

Innenfor område for renovasjon skal det etableres nedgravd renovasjonsanlegg.

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. Formålsgrense kan justeres, dersom arealstørrelse opprettholdes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål:

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

§ 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 BESTEMMELSEOMRÅDE

§ 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 gbnr. 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.