

Kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014 - 2026.
PlanID 0704 90014

UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 07.09.2015, sak nr. 098/15 og 03.02.2016, sak nr. 007/16.

VEILEDNING

Kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan 2014-2026 angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Byplanen omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende. De juridisk bindende bestemmelsene er vist i vanlig tekst og er hjemlet i plan- og bygningslovens §§ 11-8 til 11-11.

De utfyllende retningslinjene er vist i *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller. Retningslinjene gir ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at bystyrets politikk og forventninger til byutvikling i planperioden utdypes.

Retningslinjene skal legges til grunn for arealplanleggingen og ved søknad om tiltak, og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner og bli vurdert i byggesaker.

Kapittel 1. Generelle bestemmelser (pbl §11-9)

§ 1.1 Formål med planen

Byplanen skal gi forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byområdet.

Mål for byutvikling i Tønsberg:

- *Tønsberg skal være et attraktivt regionsenter for innbyggere, turister og næringsliv – en pulserende kystperle.*
- *En 24-timers by med attraktive boliger og arbeidsplasser, handel og kultur.*
- *Bærekraftig utvikling – hvor byakser, grønne lunger og attraktive byrom binder byen sammen og gir tilgjengelighet, gode opplevelser og forskjønning.*
- *Effektive, trafikksikre og miljøvennlige transportløsninger.*
- *Fortetting med god bokvalitet, tilgjengelighet for alle og mangfoldig befolkningssammensetning.*
- *Sikre og styrke tilgjengelighet til byens blå åre - Kanalen.*
- *Et bymiljø med variasjon og god arkitektonisk kvalitet*
- *Styrke Tønsbergs identitet gjennom bevaring og nyfortolkning av historien.*

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1)

For alle søknadspårliggende tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 til 20-4 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

Plankravet gjelder ikke (pbl. §11-10, pkt. 1) innenfor arealformålene 1, 2, 3 og 4 i pbl § 11-7 dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet
- ikke berører arealer som benyttes av barn og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle denne i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning
- ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold

Unntak fra plankrav gjelder ikke der det gjennom plankart og/eller utfyllende bestemmelser er satt krav til reguleringsplan.

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg unntas plankravet.

§ 1.3 Forholdet mellom byplanen og andre planer (pbl § 1- 5)

Ved eventuell motstrid går arealformålet i byplanen foran arealformålet i eldre reguleringsplaner.

Ved eventuell motstrid går bestemmelser i eldre reguleringsplaner foran bestemmelsene i byplanen. Hensynssoner og bestemmelsesområder med bestemmelser og områder med forbud mot tiltak langs sjøen med bestemmelser gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner.

For forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner vil byplanens bestemmelser gjelde.

§ 1.4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr 2)

Innholdet i utbyggingsavtaler skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler, jfr pbl kap 17.

1. Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er tilstede. Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til Pbl. § 17-2.
2. Utbyggingsavtalen forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av/til slikt anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/ tiltak som er vist som offentlig regulert formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlig trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlig anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.
3. Utbyggingsavtalen forutsettes der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og krav til bygningers utforming.
4. Som hovedprinsipp skal utbygger dekke alle kostnader til offentlige anlegg innenfor planområdet. Utbygger skal også dekke andel av nødvendige tiltak som ligger utenfor planområdet som er nødvendig for gjennomføring av planen. Kostnader til andel av tiltak utenfor planområdet skal ligge innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale: Behovet for utbyggingsavtaler avklares i forbindelse med oppstart av reguleringsplan. Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart.

Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

Utbyggingsavtale kan fremforhandles før 1. gangsbehandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part bør ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt.

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes.

Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innenfor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale: Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

§ 1.5 Samfunnssikkerhet og beredskap (pbl § 11-9 nr 8)

1. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (pbl § 4-3)
ROS-analyse skal for alle utbyggingsområder foreligge før 1. gangsbehandling av planforslaget.
2. Flom, stormflo og bølgepåvirkning
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner langs sjøen skal ny bebyggelse ikke plasseres i områder utsatt for flom, stormflo og bølgepåvirkning (jf. NVEs til enhver tids gjeldende retningslinje).

Kotehøyden for overkant gulv og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2,7 m, (høydereferanse NN2000). I spesielt eksponerte områder der ekstrem nedbør, springflo og bølgepåvirkning kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyden høyere enn 2,7 m. Kotehøyden skal i disse tilfellene dokumenteres og begrunnes av fagkyndig.
3. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire.

§ 1.6 Krav til tekniske løsninger (pbl § 11-9 nr 3 og 6)

1. Vann- og avløpsanlegg
Kommunens hovedplan for vann og avløp skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen skal følges.
2. Overvannshåndtering
I arealplaner og byggesaker skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Reetablering av lukkede vannveier skal prioriteres.

Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærest mulig kilden. Der det er forurenset grunn skal alternative løsninger vurderes for å unngå at forurensningen drenes ut i Kanalen.

Vann og overvann skal søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet. Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.

Bestemmelser innenfor hensynssone kulturminner:

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturminnemyndigheten. Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

Drensvann fra drenering av bygg med kjeller kan ledes til kommunal AF-ledning.

3. Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 3 boenheter er det krav til felles renovasjonsløsning. Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen. Byggetiltak skal tilsluttes avfallssuganlegg der dette er etablert.

Gjennom reguleringsplan eller søknad om tiltak der det gis dispensasjon fra plankravet, skal renovasjonsteknisk plan utarbeides og godkjennes av Tønsberg kommune før reguleringsplanen vedtas eller igangsettingstillatelse gis for tiltaket.

4. Veier

Veier i Tønsberg skal bygges etter krav i den kommunale veinormalen og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

§ 1.7 Klima og energi (pbl § 11-9 nr 3)

1. Energi- og klimaplan

Kommunens til en hver tid vedtatte energi- og klimaplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

2. Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

Det bør brukes miljøvennlige materialer slik at klimagassutslippet reduseres (dvs. lavest mulig CO₂-utslipp i et livsløpsperspektiv fra råvareuttak via byggeplass, bruk og vedlikehold til avhending). Det bør ikke benyttes materialer som inneholder kjente helse- eller forurensingsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.

§ 1.8 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt: Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, renovasjon-, vann-, avløps- og overvannsanlegg), areal til lek og uteopphold, friområder, elektrisitetsforsyning og annen energiforsyning, trafiksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), skole- og barnehagekapasitet.

Rekkefølgekrav for å sikre dette skal fastsettes i reguleringsplan, før fremtidige byggeområder tas i bruk.

§ 1.9 Barn og unges interesser (pbl 11-9 nr 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø vurderes særskilt, jf Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging. Lokalisering av lekeplass skal begrunnes i planbeskrivelse.

Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller grønnstruktur som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller ved omdisponering av areal egnet for lek.

Vurderinger av konsekvenser for barn og unge innebærer at det innhentes registreringer av barnetråkk deriblant stier og snarveier og opplysninger om bruken av arealer til lek/aktiviteter i all planlegging og omdisponering av arealer.

§ 1.10 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

Alle reguleringsplaner skal redegjøre for forholdet til universell utforming, både internt i planområdet og i forhold til nærliggende områder med hensyn til bebyggelse, grå infrastruktur og felles leke- og uteoppholdsareal.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til universell utforming kunne fravikes.

Der det settes strengere krav til universell utforming enn byggteknisk forskrift forutsetter, skal dette tas inn som egen bestemmelse i reguleringsplan.

Veileder universell utforming i Tønsberg historiske by, 2014 bør benyttes.

§ 1.11 Uteoppholds- og lekeareal til boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og 6)

I områder som er avsatt til byggeområde for boliger gjelder areal- og funksjonskravene nedenfor ved reguleringsplan og søknad om tiltak.

1 Krav til uteoppholdsareal (privat og felles)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder). Arealet skal ligge innenfor boligformålet.

Kommunens krav til uteoppholdsareal (MUA):

Boligtype	Krav til MUA
Enebolig	75 m ²
Sekundærleilighet	30 m ²
Rekkehus/kjedehus/ to-, tre- og firemannsbolig	30 m ² Inntil 10 m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.
Lavblokk/høyblokk	30 m ² Inntil 10 m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.
Lavblokk/høyblokk innenfor området avsatt til sentrumsformål	20 m ² Inntil 10 m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.
Hybel	20 m ² Inntil 10 m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

I områder for sentrumsformål/fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til uteoppholdsareal reduseres.

Ved fravik fra krav til MUA skal det gjøres kompensierende tiltak.

Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker. Ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker må foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende. Kompenserende tiltak skal gå fram av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

2. Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholdsareal

Fellesarealene skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Areal til lek for barn skal ha førsteprioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan. Deler av fellesarealene kan anlegges på takterrasser/atrium på opparbeidet dekke med god tilgjengelighet og høy kvalitet. Uteoppholdsarealer på takterrasse/atrium skal ha 50 % dekke av vegetasjon.

Ved bruksendring til bolig eller oppdeling av boliger i flere boenheter skal bakgårdsparkering erstattes med uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, luftforurensning, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB Lden.

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.

3. Lekeareal

Areal som avsettes til nærlekeplass, områdelekeplass og nærmiljøanlegg kommer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og friområder. Lekearealer skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg.

Følgende kriterier legges til grunn for etablering av lekearealer:

a) Nærlekeplass

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter utløses krav om felles lekeplass. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 75 m² med fortrinnsvis min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 50 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år. Minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

b) Områdelekeplass

For hver 30. boenhet skal det reguleres inn 600 m² til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år. Minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

Dersom det finnes tilfredsstillende områdelekeplass innenfor gitte avstander, kan kravet fravikes.

c) Nærmiljøanlegg

Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa. Anlegget kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500 m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge i alder 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Dersom det finnes tilfredsstillende nærmiljøanlegg innenfor gitte avstander, kan kravet fravikes.

Ved fravik fra krav til lekeareal skal det gjøres kompenserende tiltak.

Ved større utbyggingsprosjekter kan det gjøres en helhetsvurdering av samlet arealbehov for lekeareal.

I områder for sentrumsformål/fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til lekeareal reduseres. Kompenserende tiltak kan være opprustning av nærliggende grøntarealer/parker. Ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grønne områder/parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende. Kompenserende tiltak skal gå fram av reguleringsbestemmelsene eller tiltaket.

4. Kvalitetskrav for alle lekeplasser

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Arealene skal ha gode lys- og solforhold.
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m.
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne.
- Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK).
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht utomhusplan.

Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, kan krav til antall lekeapparater vurderes redusert

Gangvei som fører til og inntil sandlek /sandkasser bør ha fast dekke. Brattere areal enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.

Kunstnerisk utsmykning kan erstatte lekeapparater dersom de inviterer til lek og tilfredsstillende kravene i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Det henvises til kapittel 2.1.4 om utforming av lekeplasser, i Tønsberg kommunes veileder for universell utforming.

§ 1.12 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr 5)

1. Søknad og tillatelse

Alle skilt og reklame installasjoner er søknadspliktige.

Det kan bare gjøres unntak fra kravene i denne bestemmelsen dersom skiltet eller reklameinnretningen innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og ikke er til hinder for ferdsel eller fare for omgivelsene på annen måte. Tillatelse kan bare gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre. Ved utløp eller opphør av tillatelsen skal alle deler av skiltet eller reklameinnretningen fjernes. Kommunen kan kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for en bygning eller et område.

2. Størrelse

Skilt og reklameinnretninger skal ha en moderat størrelse som underordner seg bygningens og omgivelsenes dimensjoner og egenart. Uthengsskilt skal ikke ha større areal enn 1 m² og ikke større bredde enn 1 m. Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater og lignende like innenfor vindusflaten.

3. Utforming m.m.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretninger ha en tradisjonell og historisk utforming. Skilt og reklameinnretninger skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Skilt og reklameinnretninger på en bygning eller i et område skal normalt ha en likeartet utforming.

4. Plassering og spesielle områdehensyn

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på møner, takflater eller gesims. Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal som hovedregel plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene normalt samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt.

5. Antall

Det tillates ikke mer enn to skilt eller reklameinnretninger for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

6. Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:

- Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
- Skilt og reklame i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst
- Løsfoteklame
- Produktreklame (merkeprodukter)
- Reklame-/firmaflaggstenger

§ 1.13 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

1. Følgende parkeringskrav gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak:

Arealkategori	Grunnlag	Sone 1 Område avsatt til sentrums- formål Bil	Sone 2 Øvrige områder Bil	Sykkel
Bolig	pr boenhet under 50 m ² eller hybel	Maks 0,2	Min 0,2 Maks 0,5	Min 1,5
	pr boenhet over 50 m ²	Min 0,2 Maks 0,5	Min 0,5 Maks 1	Min 3
Kontor	100 m ² BRA	Maks 0,5	Min 0,5 Maks 1	Min 3
Forretning og bevertning	100 m ² BRA	0	Maks 1,5	Min 3

Parkeringsplasser for forflytningshemmede kommer i tillegg til ovenstående tabell. Antall plasser og plassering skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan og søknad om tiltak.

Andre formål enn nevnt i tabellen skal ha oppstillingsplass for motoriserte kjøretøy og sykler som fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Brukergruppe, nærhet til kollektivnett, nærhet til gang- og sykkelveinett og nærhet til eksisterende offentlige og private parkeringsanlegg skal vektlegges ved vurdering av parkeringsbehov.

Kommunen kan tillate at hele eller deler av parkeringskravet frikjøpes for hver manglende parkeringsplass på egen grunn eller fellesareal (ref. pbl §§ 11-9 og 28-7) for bygging av felles parkeringsanlegg. Bystyret fastsetter hvilket beløp som til enhver tid skal gjelde. Inntil parkeringsanlegg avmerket på plankartet er etablert, kan det tillates frikjøp av parkering på andre eksisterende offentlige parkeringsplasser.

Sone 1 – Området avsatt til sentrumsformål

Parkering skal lokaliseres til felles parkeringsanlegg avmerket på plankart eller andre eksisterende anlegg.

Boligparkering kan etableres på egen grunn, under bakken eller under lokk i bebyggelsen. Anlegget tillates ikke eksponert i fasaden mot hovedgater eller plasser. Plassene skal forbeholdes boligene.

Sone 2 – Det øvrige byplanområdet

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal parkering for motoriserte kjøretøy planlegges samlet og løses i fellesanlegg som legger til rette for sambruk. Parkeringsanlegg skal ligge under bakken eller under lokk i bebyggelsen og tillates ikke eksponert i fasaden mot hovedgater eller plasser. Parkeringsanlegg skal lokaliseres på egen eller annen felles privat grunn.

2. All sykkelparkering skal løses på egen grunn. Plassene skal etableres hensiktsmessig ift. inngangspartiet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og min. halvparten av syklene skal plasseres under tak.
3. Ved etablering av felles p-anlegg skal minst 10 % av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk.
4. Reguleringsplaner skal vise plassering av parkeringsanlegg for motorkjøretøyer og sykler, for varelevering (lasting/lossing/manøvrering) og avkjørsel. Anleggene må vises i sin sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Varelevering /lasteareal og avfallshåndtering skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller boliginngang.
5. Midlertidige parkeringsplasser på rivingstomter tillates ikke.

§ 1.14 Miljøkvalitet (pbl § 11-9 nr 6)

Normer for støygrenser, luftkvalitet og vannkvalitet skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

1. Støy

Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Rød støysone

I rød støysone tillates ikke oppføring av ny støyfølsom bebyggelse, herunder boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Unntak kan gjøres for gjenoppføring etter brann og nødvendig riving forutsatt at ikke antall boenheter øker. Bruksendring av eksisterende bygning til støyfølsomt formål eller andre tiltak som gir økning i antall boenheter tillates ikke.

Gul støysone

I gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes oppført dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Før det tillates bygging av støyfølsom bebyggelse i gul støysone, skal det foreligge en støyfaglig utredning som beskriver de avbøtende tiltakene som vil bli gjennomført. Utredningen skal foreligge ved innsending av byggemelding, rammesøknad eller forslag til reguleringsplan.

Hvit sone

Nye tiltak skal ikke medføre økt støybelastning for grønnstruktur innenfor hvit sone (< 55 dB Lden). Lekeplasser skal ligge i hvit sone, eller i gul sone hvor det er gjort støyreducerende tiltak som gir hvit sone.

Beregning av støynivå skal ta utgangspunkt i eksisterende og framtidig forventet økning i trafikkmengde som følge av planlagte tiltak innenfor planområdet.

Støyende næringsaktivitet som kan medføre særlig sjenanse skal ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23.00 – 07.00 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

2. Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende jf. gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensning.

I rød sone skal det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan vurderes etter en helsefaglig vurdering.

3. Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 1.15 Estetikk og byggeskikk (pbl § 11-9 nr 6)

Det skal stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende bybilde. Tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene, til gaterom og fjernvirkning skal vurderes i alle plansaker.

Dokumentasjonskravet vil også gjelde ved søknad om tiltak.

Bebyggelsen, både ved ombygging og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttelsesgrad, volum, utforming og material- og fargevalg.

Transformasjonsområdene skal sikres variasjon når det gjelder bygningstyper, utforming og byrom.

§ 1.16 Grønnstruktur (pbl. § 11-9 nr 6)

Grønnstrukturen i byen skal styrkes. I alle reguleringsplaner skal det utredes hvordan visuelle hensyn og fysisk tilknytning/tilgjengelighet til overordnet grønnstruktur ivaretas.

Dokumentasjonskrav vil også gjelde ved søknad om tiltak.

Grønnstruktur omfatter disse arealtyper:

- *Grensesonen mellom by og omland 1-2 km bredde*
- *Naturområder inne i byen inkludert strandsone, bekker/åpne vannveier og kanal*
- *Parker og lekeplasser*
- *Andre offentlige opparbeidede grøntanlegg, plasser og ferdselsårer med belegninger og vegetasjon/trær*
- *Fellesareal i boligområder*
- *Ubebygde restarealer med vegetasjonsdekke/gårdsrom*
- *Private hager*

Overordnet grønnstruktur er sammenhengende grønne områder i byen som kan bestå av alle arealtyper beskrevet ovenfor.

Følgende områder er definert som overordnet grønnstruktur:

- *Slottsfjellet - Torvet og Farmannstorvet m/ inntilliggende gater - Haugar - Gunnarsbø – Ollebukta – Teie hovedgård – Banebakken – Teieskogen*
- *Slottsfjellet - Slottsfjellmuseet - Farmannsveien - Eckersbergsgaten- Stenmalen- Messeområdet*
- *Slottsfjellet – Grevestien – Kjelle – Ihlene og Frodeåsen*
- *Nordbyen/Nedre Langgate- Honnørbyggen – Tønsberg brygge – Ollebukta – Stensarmen - Presterødkilen*
- *Kaldnes - Park og båtbrygge v/DSB - Solveien – Banebakken – Teie hovedgård Kanalveien - Ørsnes*
- *Havnesporet ved Snorres gate – parkdrag langs Vestfoldgaten – Træleborg /Stensarmen*
- *Stoltenbergparken – Halfdan Wilhelmsens alle – Stenmalen - Messeområdet og Frodeåsen*

Ved regulering og tiltak skal det stilles krav om utarbeidelse av utomhusplan for alle arealer avsatt til grønnstruktur.

Historisk særpreget i gatemiljø og uteoppholdsarealer skal bevares, videreføres og kan ikke fjernes uten tillatelse. Fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning osv., skal tilpasses strøkets karakter.

Krav til overordnede materialvalg bør gå fram av reguleringsbestemmelsene/tiltak.

Veileder universell utforming i Tønsberg historiske by, 2014 bør benyttes.

Kanalpromenaden bør ha ulike utforminger i vannkanten. Følgende prinsipper bør legges til grunn:

- *Eksisterende bryggekanter beholdes.*
- *Eksisterende (industri-)kaier som frigis til publikumsformål beholdes, bl.a. for å illustrere historisk bruk. Lavere bryggekanter kan legges til på utsiden, bl.a. for å legge til rette for gjestehavner.*
- *I møter med viktige tverrdrag, som for eksempel byparken, vektlegges å fjerne kaier til fordel for nedtrapping, eller skrånende strand, slik at en kan komme ned til vannflaten. Her kan også korte utstikkende brygger anlegges.*
- *Ved bekkers utløp, og i de ytre vikene, vektlegges grønne bredder som ivaretar biologisk mangfold.*

Vegetasjon

Trær som skal plantes i fredet byggegrunn etter lov om kulturminner, skal etableres i plantekasser. Plantekasser og treslag skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Trær innenfor området båndlagt etter lov om kulturminner (H730) kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune. Annen karakteristisk vegetasjon kan kreves bevart. I alle reguleringsplaner og tiltak skal trær som skal bevares vises i plankart med eget symbol.

Bevaringsverdige eller fredete trær i bysentrum som ved skade eller naturlig utgang har gått ut, skal erstattes og om påkrevd plantes der det ikke kommer i konflikt med trafikkersikkerhet eller andre sikkerhetshensyn.

Det skal tas særskilt hensyn til bevaringsverdige eller fredete trær i anleggsperioden.

Trærne skal sikres i anleggsperioden. Ved behov for beskjæring av grener eller røtter skal arbeidene utføres av fagkyndige. Sammenpressing av jorda fra maskiner og

midlertidig deponering av gravemasser over rotsystemet skal unngås.
Bærelagsmasser i gategrunn skal i minst mulig grad skiftes ut under gravearbeider

§ 1.17 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl § 11-9 nr 7)

1. Hensynet til Byprofil

Ny bebyggelse skal underordne seg viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle enkeltbygninger, byens silhuett og viktige landskapstrekk som byens høydedrag, Kanalen og ramsarområdene som samlet utgjør byens profil.

Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård og Domkirken skal fortsatt være byens landemerker.

Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av byprofilen skal hensynta og forholde seg til denne gjennom bla fastsetting av byggehøyder, bebyggelsesstruktur, skala og volum. Fjernvirkningen sett fra sjøen og sentrale standpunkt på land skal dokumenteres.

Nye bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestruktur. Store terrenginngrep må unngås.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det dokumenteres ved hjelp av illustrasjoner, 3D modellering, fotomontasje, oppriss e.l hvordan hensynene er ivaretatt.

Dokumentasjonskravet vil også gjelde ved søknad om tiltak. Dersom hensynet til kulturmiljøet vurderes mangelfullt belyst eller lite hensyntatt, kan det omsøkte tiltaket avslås.

2. Hensyn til verneverdige bygg

Bygninger som er merket som verneverdig i temakart "kulturmiljø" eller bebyggelse som kommunen ved skjønn i enkeltsaker definerer som verneverdig i seg selv eller som del av kulturmiljø tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, med mindre bygningen er fredet etter kulturminneloven.

Bygninger kan tilbygges såfremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, material- og fargebruk.

Ved etablering av ny bebyggelse i tilknytning til verneverdig eller fredet bebyggelse skal denne tilpasses på en slik måte at miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmoniserer med kvalitetene fra den verneverdige bebyggelsen.

For bygninger med historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring eller oppussing av fasader. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres. Om nødvendig må det utarbeides en plan som ivaretar disse hensyn.

Ved søknad om riving av verneverdig bygg etter brann eller vesentlig skade kreves dokumentasjon på bygningens faktiske tilstand. Eventuell tillatelse til riving av verneverdig bebyggelse gis ikke før ny bebyggelse er godkjent gjennom søknad. Ved

søknad om riving av verneverdig bebyggelse kan kommunen vurdere å kreve gjenoppbygging av kopi.

§ 1.18 Krav til miljøovervåking av automatisk fredede kulturlag i middelalderbyen Tønsberg (pbl § 11-9 nr 8)

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging. Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Kapittel 2. Bestemmelser for de enkelte arealformål (pbl §§ 11-9 og 11-11)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

1. Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg.

Tillatt arealbruk innenfor nåværende formål

Tillatt arealbruk innenfor nåværende næringsbebyggelse og kombinert bebyggelse og anlegg er bestemt gjennom stadfestet reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til dagens arealbruk og omfang.

Lokalisering av forretninger og kjøpesentra

Det tillates kun etablering av nye forretninger og kjøpesentre innenfor sentrumsformål.

I områder for bebyggelse og anlegg kan det vurderes etablering av dagligvareforetninger inntil 1000m² BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etablering av forretningen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste sentrumsområde. Lokaliseringen må ha trafiksikker adkomst for gående og syklende.

Byggegrense mot sjø

Ved utbygging langs sjøkanten skal allmennhetens tilgang til vannet ivaretas. Det skal opparbeides en sammenhengende promenade langs sjøkanten. Det skal vektlegges å etablere møteplasser og grønne lunger med variasjon i opplevelse og utforming i tilknytning til sjøkanten. Byggegrensen kan gjennom reguleringsplan justeres i samsvar med dette.

Ved justering av byggegrense skal det stilles krav om utarbeidelse av en stedsanalyse. Siktlinjer, grønnstruktur, tilgjengelighet og andre viktige momenter for å ivareta allmennhetens interesser skal legges til grunn for stedsanalysen.

Krav til bebyggelse

Balkonger for sikring av uteareal for boliger kan tillates utkraget 1,0 m fra vegglivet høyere enn 1. etasje nivå, når det er forsvarlig ut fra estetiske krav og brannsikring.

Teknisk rom på tak, med unntak av heisbygg, tillates ikke. Heisbygg tillates å gå over gesims for å få tilgang til uteoppholdsareal på taket og for å tilrettelegge for nødvendig vedlikehold av heisen.

Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.

Beverting

Bar- og restaurantbransjen skal fortrinnsvis lokaliseres innenfor sentrumsområdet. I øvrige områder skal beverting primært lokaliseres med tilknytning til Kanalen. Beliggenhet skal avklares i reguleringsplan.

2. Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og beverting, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Med bruksareal forretning menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Alle forretninger og kjøpesentra skal henvende seg mot tilliggende gater/ byrom og ha publikumsadkomst fra disse. Lukkede fasader (herunder tett folierte vindusflater) mot tilliggende gater er ikke tillatt.

Alle bygg skal ha deler av 1. etasjene med åpne fasader og publikumsrettede funksjoner. Det skal legges vekt på åpenhet og samspill mellom inne- og uterom på gateplan.

Boliger i sentrum må utformes på bylivets premisser, slik at det ikke vil legge en demper på fremtidig aktivitet i de mest sentrale strøk.

Fasadeutforming i første etasje bør bidra med god belysning når det er mørkt. Belysningen bør være nedadrettet, og armaturer bør avskjermes slik at blending og fjernvirkning unngås.

3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor områder avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål tillates boligbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting og næringsbebyggelse med unntak av særlig areal- og transportkrevende aktiviteter.

I tabellen under vises områder hvor kommunen setter spesifikke krav:

Slottsfjellskolen Gbnr 1001/187	Det tillates ikke vesentlige endringer på fasaden. Det tillates ikke vesentlig utvidelse utover dagens bygningskropp. Et evt. heisbygg skal plasseres på byggets bakside, mot nordvest.
Parkeringsplass nord for svømmehallen	Det tillates boligbebyggelse og offentlig tjenesteyting innenfor området. Dagens parkering skal opprettholdes inntil ny innfartsparkering er etablert.
Zeinertomta	Ny bebyggelse skal tilpasses Svend Foyns arbeiderboliger, som er fredet etter kulturminneloven. <i>Reetablering av historisk trerekke mot Storgata skal vurderes i reguleringsplan.</i>
Bjørn Farmand	Eiendommen kan ikke utvikles før det er etablert en trafiksikker adgang med tilstrekkelig kapasitet for ønsket utvikling av eiendommen.
Gbnr 1003/308	Det tillates idrettsanlegg på denne eiendommen.

4. Boligbebyggelse

Større utbyggingsprosjekter skal ha en variert sammensetning av boligstørrelser.

1-roms leiligheter bør unngås. Det skal legges særlig vekt på å utvikle boligområder med høy utnyttelsesgrad.

Ny bebyggelse bør utformes slik at leiligheter som ensidig er orientert mot nord(vest) og nordøst unngås.

Det må foreligge tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler. Ved etablering av nye hybler gjelder kravene til uteoppholdsareal og parkering i §§ 1.11 og 1.13.

Med hybel menes utleiedel som er beregnet til beboelse for en eller flere personer, men som ikke er en selvstendig bruksenhet etter plan- og bygningsloven.

5. Næringsbebyggelse

Kaldnes vest: Det tillates utvidelse av dagens næringsvirksomhet etter detaljregulering.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr 5)

a) Byggegrenser og avkjørsler

Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at byggegrense til veg og avkjørsel samsvarer med Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg og Vegnormalen. *Ny bebyggelse skal som hovedregel knytte seg til underordnet veinett. Søknad om avkjørsel til riksveg og fylkesveg behandles etter vegloven hvor vegsjefen er myndighet. Kommunen er vegmyndighet på kommunal veg.*

b) Byggegrense veg og jernbane

Riksveg har byggegrense 100 meter.

Fylkesveg klasse 1 har byggegrense 50 meter.

Fylkesveg klasse 2 har byggegrense 30 meter

Kommunal veg har byggegrense 15 meter.

Jernbane har byggegrense 30 meter

Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan kan redusert byggegrense vurderes.

c) Retningslinjer for planlegging og gjennomføring

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplan hvor lokalisering av hovedtrafikkåre, kollektivfelt, gang- /sykkelløsning og støyskjerming ikke er avklart, bør byggegrensen ikke settes lavere enn 20 meter.*
- *I sentrum og sentrumsnære områder i byer og tettsteder med fortau, hvor hovedvekt av eksisterende bebyggelse ligger inntil fortau, kan byggegrensen settes i veggliv.*
- *For områder hvor det ikke er sammenhengende bebyggelse mot veg, og enkeltbygninger ligger nærmere veg enn gjeldende byggegrense, bør byggegrensen for enkeltstående eller mindre grupper av bygninger vurderes i forhold til eksisterende bygningers veggliv. Der flere eksisterende bygninger har lik avstand til veg, kan den aktuelle avstanden være naturlig byggegrense for nye bygg.*
- *Ved vegkryss bør byggegrensene settes slik at kryssutbedringer kan ivaretas. Hvilken kryssløsning som er aktuell skal avklares med Statens vegvesen.*

d) Større samferdselstiltak

- Støyskjermingstiltak bør vurderes spesielt i forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.
- Ved planleggingen av større samferdselstiltak, herunder nye fjernveier, hovedveier og jernbane bør det utarbeides miljøprogram for håndtering av miljøspørsmål og program for miljøoppfølging i anleggsperioden. Forurensning knyttet til anleggsarbeidene bør minimaliseres.
- Tiltakshaver skal utarbeide en plan for massedeponering. Planen må redegjøre for konsekvenser på veinettet ved transport av masser og avbøtende tiltak.

Gatebruksplan for sentrum skal være retningsgivende for regulering og bruk av gater, plasser, gang- og sykkelforbindelser.

Gater som er siktakser mot Kanalen, Slottsfjellet og Jarlsberglandskapet skal holdes åpne og fri for sikthindrende møblering og installasjoner.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering skal ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 5)

Formål	Sted	Bestemmelser
Grønnstruktur	Ollebukta	Eksisterende marina seilmaker og motorverksted i tilknytning til Ollebukta tillates videreført i dagens omfang.
Kombinert grønnstruktur	Honnørbygga	Innenfor området tillates parkering og park.
Kombinert grønnstruktur	Ollebukta	Innenfor området tillates båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere, samt adkomst til krana.
Kombinert grønnstruktur	Banebakken	Innenfor området tillates gang- og sykkelvei og nødvendig adkomst til eiendommer.
Kombinert grønnstruktur	Slottfjellskolen	Det tillates parkering og varelevering innenfor området.
Kombinert grønnstruktur	Lindahlplan	På Lindahlplan tillates det oppføring av bebyggelse for vinteropplag av vikingskip med tilhørende aktiviteter på følgende vilkår: <ul style="list-style-type: none">• Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området.• Det skal avsettes tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenade gjennom området.• Byggegrenser skal fastsettes endelig gjennom detaljregulering.

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 nr 5 og 11-11 nr 5)

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender, er forbudt. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende lovlig etablerte strender, med annen kvalitet enn den stedegne, jf. § 11-11 første ledd nr 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er etter plan- og bygningslovens § 1-6 et søknadspliktig tiltak.

Før det kan gis dispensasjon fra forbudet mot etablering av kunstige sandstrender skal søker fremlegge dokumentasjon på hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land, i sjø og vassdrag.

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette er hjemlet i byplan eller reguleringsplan.

Det tillates ikke mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer.

Kommunen kan vurdere å gi tillatelse til dispensasjon fra pbl § 1-8 for nye brygger og

andre lignende innretninger utenfor fastsatt byggegrense når dette fører til sanering/samling av eksisterende innretninger slik at allmennhetens ferdsel forbedres, eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap.

Ved brann og/eller naturkatastrofer skal alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

Kapittel 3. Hensynssoner (pbl §11-8)

§ 3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)

1. Avvikssone støy (H290)

Innenfor avvikssone for støy kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Det tillates ikke etablering av grunnskole eller barnehage innenfor avvikssonen.

§ 3.2 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

1. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Middelalderbyen Tønsberg og Teie med Teie Hovedgård

Middelalderbyen Tønsberg – automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Automatisk fredet kulturminne i medhold av kml § 4 første ledd pkt. a. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner jf. kml § 3, er forbudt uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av rette myndighet dvs. Riksantikvaren, jf. kml § 8 første ledd.

Følgende bygninger og berørt del av eiendom er fredet eller varslet fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold som kan påvirke formålet med vernet skal godkjennes av Fylkeskommunen på forhånd.

Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924.

Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924.

Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924

Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 188-1825, fredet 1924

Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca 1790, fredet 1924

Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet

Nedre Langgate 38, Tollboden, under fredning etter forskrift 1.12 2003

Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986

Smidsrødhuset, Nøtterøy huset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923

Objektene fremkommer i temakart kulturminner.

2. Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

Presterødkilen naturreservat er båndlagt etter naturmangfoldloven.

3. Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane) H710_09,10

Arealene er båndlagt for alle tiltak som nybygging, tilbygg/påbygg eller vesentlige utbedringer av eksisterende bebyggelse som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg, inntil kommunedelplan / reguleringsplan er vedtatt.

Når trasevalg er endelig avklart skal båndleggingssonene som ikke lenger er aktuelle tas ut av planen.

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området skal følgende vilkår være oppfylt:

- a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.*
- b) Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*
- c) Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*

§ 3.3 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8 e)

1. Krav om omforming (H820_G1) – Nedre Langgate

Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

Det bør vurderes å innta hele kvartalet, også de bebygde områdene, i reguleringsplanen.

Ny bebyggelse skal skape dialog mellom den historiske trehusbebyggelsen og nyere tids bebyggelse. Det skal fortettes med ulike bygningstypologier, langbygg og kvartalsbebyggelse, i en stedstilpasset kombinasjon for å skape sammenheng mellom alle tidepoker.

Illustrasjonen under angir for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg og kvartalsbebyggelse. Byggets BYA (fotavtrykk) fastsettes i den enkelte reguleringsplan. Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene.

Maksimal tillatt bygningshøyde er angitt i illustrasjonen nedenfor.

For byggehøyder er det lagt til grunn en næringsetasje på ca 4 m, med overliggende etasjer på ca 3 m.



Kvartalsbebyggelse skal deles opp i ulike fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og lignende. Hver fasade skal ha ulik gesimshøyde.

Det åpnes for en variasjon på +/- 1 etg. i forhold til angitte byggehøyder forutsatt at dette brukes som et virkemiddel for å understreke vertikal brudd i fasaden.

Spenn på homogene fasader bør være maks 10 m.

Der illustrasjonen angir ulike høyder innenfor sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av de ulike bygningsvolumene avklares i den enkelte reguleringsplan.

Nye langbygg skal være frittstående bygg og utformes med saltak.

Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve de tverrgatenes historie.

Byggegrense til Nedre Langgate skal avklares i den enkelte reguleringsplan.

Utbygging i veiarealet i Nedre Langgate skal være i tråd med gatebruksplan og kan ikke utføres før vedtatt gatebruksplan foreligger. Ny bebyggelse skal skape variasjon i gateløpet og bidra til mindre plassdannelser langs gaten.

2. Krav om felles planlegging (H810_G2) Ollebukta 2 og 4

Det stilles krav til felles planlegging gjennom detaljregulering.

Det tillates maks cotehøyde 19,5 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot Kanalen og Nedre Langgate.

3. Krav om felles planlegging (H810_G3) Stensarmen

Det stilles krav om felles planlegging gjennom områdeplan for arealene som omfattes av gjeldende kommunedelplan for Stensarmen. Inntil ny områdeplan foreligger, skal kommunedelplan for Stensarmen gjelde. Ved eventuell motstrid skal byplanen være gjeldende.

Områdeplan skal ivareta følgende:

Bebyggelsen skal trappes ned mot Kanalen. Byggehøyder skal vurderes i forhold til bebyggelsen i Kanalveien, landskapsrommet i Kanalen og siktlinjer.

Området skal utvikles med varierte byggehøyder og kvartalsstruktur.

Områdeplanen skal vurdere etablering og beliggenhet av bystrand innenfor området avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Kran og tilhørende kaifront skal beholdes. Krana skal kun brukes til omlasting til lekter på dagtid ved spesielle behov. Området skal sikres med mobil inngjerding ved bruk.

Kapittel 4. Bestemmelsesområder

§ 4.1 Krav om regulering (Pbl § 11-9 nr 1)

21 Jernbaneområdet (Pbl § 11-9 nr 1)

Det stilles krav om områderegulering. Arealbehov for fremføring av jernbane og togstasjon skal være avklart før oppstart av områderegulering

Nye reguleringsplaner eller gjennomføring av tiltak knyttet til Vestfoldbanen og Tønsberg stasjon kan fremmes før oppstart av områderegulering.

Ved utvikling av området skal det utover nødvendige funksjoner for jernbanen prioriteres areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering.

Innfartsparkeringen skal være i størrelsesorden 300-500 plasser. Endelig behov for antall plasser avklares gjennom områderegulering.

22 Findus (Pbl § 11-9 nr 1)

Det stilles krav om at hele arealet skal reguleres samlet.

Området kan ikke utvikles før ny adkomst i henhold til gjeldende veinormal er etablert.

Det skal ved regulering av området avklares hvor stort areal en omlegging av Banebakken vil kreve. Byggegrense til vei i byplankartet skal justeres i samsvar med dette.

Reguleringsplanen skal ivareta følgende:

Grøntdrag vest for området skal videreføres gjennom området til Solveien.

Det skal avsettes areal til barnehage innenfor området

Området skal utvikles med varierte boligtyper som kjedehus, rekkehus og lavblokk særlig tilrettelagt for barnefamilier. Området skal utvikles med et hagebypreg.

Med hageby menes et boligområde med kombinasjon av grønne fellesarealer, private forhager i 1. etg og hageparseller for dyrking.

Det skal gjennom reguleringsplan vurderes om deler av den gamle industribebyggelsen, spesielt bryggerbygningen, kan bevares og innpasses i en fremtidig bebyggelsesstruktur.

Det kan åpnes for etablering av kontor og offentlig og privat tjenesteyting i en bygningsrekke langs med kirkeveien, der støy vil være en utfordring for etablering av boligbebyggelse.

23 Lecatomta (Pbl § 11-9 nr 1)

Det stilles krav om felles planlegging gjennom detaljregulering.

Reguleringsplan skal ivareta følgende:

Promenade skal videreføres gjennom området, langs med Kanalen.

Adkomst til eiendom gbnr 1004/97 skal sikres i reguleringsplan.

§ 4.2 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl 11-9 nr 7)

1. Bestemmelser til feltene A og B (# 24-27)

Felles bestemmelser

Eksisterende bebyggelse oppført før 1940 tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form. Ved utbedring og reparasjon skal bygningenes karakter, dvs form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

Historisk/opprinnelig gate- og eiendomsstruktur skal være bestemmende for alle nye bygg.

Ny bebyggelse skal komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass.

Høyde på nye bygg skal forholde seg til gjennomsnittlig byggehøyde i kvartalet, ikke til høye enkeltbygg i den aktuelle gate eller i omkringliggende kvartaler. Største tillatt høyde skal ikke overstige maksimal høyde på eksisterende bygg innenfor sammenhengende kvartaler.

Hjørnebygg skal henvende seg til to sider.

A Bevaringsområder (# 24, 25 og 27)

Ved gjenoppbygging etter brann/totalskade på verneverdig bebyggelse kreves gjenoppføring av opprinnelig, tapt bebyggelse.

Ved oppføring av nye bygninger på åpne tomter skal dette skje innenfor rammene av kvartalet eller gatens opprinnelig særpreg og struktur mht utnyttelsesgrad, høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk.

Nybygg skal oppføres som tradisjonelle bygningskropper og kles med trepanel. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene fremkomme av bygningskroppen.

Ny bakgårdsbebyggelse kan tillates dersom den utformes innenfor en historisk tilpasset sammenheng og i samme skala som tilsvarende bygninger i området, og øvrig bebyggelse.

For bebyggelse eldre enn 1940 skal det ikke anlegges tilbygg, større arker eller balkonger ut mot gateløp/ offentlige arealer, eller bygges på nye etasjer.

Gamle hager, murer, stier, smett og øvrige utomhuselementer er en del av miljøene som skal bevares.

B Sårbare sentrumskvartaler (# 26)

Nye hus skal tilpasses historiske eiendomsstrukturer langs gateløp og plasser mht tomtestruktur, fotavtrykk, volum og vertikal rytme, plassering av bygning på tomt, henvendelse mot gateløpet samt høyder og størrelser på en slik måte at delområdenes særpreg ivaretas.

I områder der saltak er fremherskende takform mot gate skal dette videreføres i nybygg med takvinkel som harmonerer.

I saker der det vurderes økt byggehøyde utover gjennomsnittlig høyde i kvartalet kreves det reguleringsplan for hele kvartalet.

Tilbaketrukket etasje skal trekkes tilstrekkelig inn til at hovedvolumets gesims sett fra gateplan klart oppfattes som bygningens høyde. Det skal gjennom materialbruk gis et klart skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Nyere bygg oppført etter 1940 tillates ombygd/transformert. Ny utforming skal tilpasses kulturmiljøet og bidra til å fremheve delområdetets særpreg.

2. Løkken # 28

Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares.

Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare et helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.

Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.

Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.

Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.