TØNSBERG KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Jernbanegaten 1

Nasjonal arealplan-ID: 3905 61226

Reguleringsbestemmelser sist endret: 11.11.2026

Tilhørende plankart sist endret: 06.11.2026

Beslutning	**Dato**	**Saksnummer**
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12	04.02.2004	006/04
Endring (Kun i plankartet, redusert planområde.)	28.10.2026	129/26

1. Reguleringsformål

Området er i medhold av S 25 i Plan- og bygningsloven regulert til

1.1 Byggeområde

Kombinert formål:

- I Rutebilstasjon, forretning, bolig og parkering
- II Forretning/kontor
- Parkering

1.2 Offentlig trafikkområde

- Kjørevei
- Fortau
- Gang- og sykkelvei
- Alléplanting

2.1 Fellesbestemmelser

For byggeområdene For 5. og 6. etg. (samtlige byggeområder) stilles det krav til bebyggelsesplan. Planen må vise tiltakets plassering, bebyggelsens form og dimensjoner, adkomst, fellesområder, uteoppholdsareal og beplantning. Bebyggelsen, også i byggeområde II, skal trekkes inn i forhold til underliggende etasje. Bebyggelsesplanen må også omfatte leilighetene 4 etg. i Jernbanegaten 1 D slik at arealenes egnet til boligformå kan bli vurdert på nytt. Forutsatt at leilighetsdelen av prosjektet realiseres forutsettes det at endelig og akseptert avtale om innløsning av leilighetene i Jernbanegaten 1 D må foreligge senest ved søknad om igangsetting.

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boligene skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA Utvendig og innvendig støynivå må dokumenteres med tanke på støyskjerming og fasadetiltak. Støy ved nedkjøringsramper, bussterminal, ventilasjonsstøy, lydisolasjon, romakustikk og fasadeisolering må vurderes spesielt. Tiltakene skal være gjennomført før innflytting finner sted.

Før det gis byggetillatelse må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse slik at nødvendige tiltak kan bli innarbeidet i prosjektet.

Før det gis byggetillatelse må de trafikale konsekvensene av tiltaket være utredet på grunnlag av den nye trafikkmodellen, som skal etableres i forbindelse med konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. På grunnlag av beregningene må nødvendige tiltak i nærliggende veikryss vurderes. Tiltakene må være gjennomført før det gis byggetillatelse. Et eksempel på et slikt tiltak er ombygging av krysset mellom Stolenbergs gate og Slagenveien til rundkjøring.

Nødvendige tillatelser etter forurensingsloven må foreligge senest ved søknad om igangsetting. Ved fundamentering av bebyggelsen må det tas hensyn til en eventuell sentralåre i Jernbanegaten, hvis sentralåren skulle bli valgt som systemalternativ i konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. Hvis Fylkesmannen krever sanering/fjerning av massene under Jernbanegaten 1, må krav om parkering under bakkenivå opprettholdes, og justering av byggeprosjektet foretas ved behandling av endelig bebyggelsesplan.

Det skal anlegges parkering for biler og sykler i henhold til Tønsberg kommunes vedtekter til § 69 i plan- og bygningsloven.

3. Byggeområder, kombinert formål (område I)

Innenfor de angitte byggegrenser skal områdene bebygges slik:

- 1. etg. rutebilstasjon/forretning
- 2. etg. forretning
- 3. etg. forretning
- 4. etg. parkering
- 5. etg. boliger
- 6. etg. Boliger

- BYA = 100%.

- Maks. gesimshøyde 4 etg. cote 29.60
- Maks. gesimshøyde 5 etg. cote 32.45
- Maks. gesimshøyde 6 etg. cote 35.30

3.1 Rutebilstasjon i 1. etg.

Jfr. S 3 er det innenfor byggeområde I regulert til kombinert formål rutebilstasjon og forretning i 1. etg.. I 1. etg. skal det etableres bussterminal med minimum 19 oppstillingsplasser. Før det gis byggetillatelse må det utarbeides en detaljplan for bussterminalen. Detaljplanen må utarbeides i samarbeid med VKT. Detaljplanen må sikre kjøringen inne på området og de reisende til og fra bussene. Tilsvarende må det utarbeides en detaljplan for bussene og passasjerene i byggeperioden.

4. Byggeområde, kombinert formål kontor og forretning (område II)

1 —6 etasje: forretning/kontor. BYA = 100%. Maks. gesimshøyde 6. etg. cote 35.30.

5. Byggeområde, parkering (5. etg.)

BYA 100%. 5 etasje parkering skal etableres som åpen parkering (på taket av 4 etasje). Byggegrensene for 5 etg. er vist på plankartet. Maks. gesimshøyde cote 31.60. I tillegg kommer rekkverk og nødvendig sikring.

6. Adkomst

Innkjøring for busser og taxi skal skje fra Jens Multers gate. Utkjøring for busser og inn- og utkjøring for parkering og varemottak skal legges til Jernbanegaten. Varemottak kombineres med eksisterende adkomst på gbnr, 1002/543.

7. Offentlige trafikkområder

Innenfor området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt alléplanting som angitt på plankartet. De offentlige trafikkområdene må ære opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse.

Utomhusplanen må i detalj vise opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene, herunder belegningsstein, grøntareal og beplantning. Det forutsettes alléplanting mot Jernbanegaten. Det må legges vekt på å få til sikre og funksjonelle arealer for gang- og sykkeltrafikk, samt en attraktiv plass foran det som måtte bli hovedinngangen. Trafikksikker utkjøring fra parkeringshuset og nødvendige tiltak må vises i utomhusplanen.

Stoltenbergs gate 6 (gbnr. 1002/455) skal gis adkomst over arealet (fortau. gang- og sykkelvei) frem til Seebergs gate slik at det sikres fri ferdsel til og fra eiendommen.