TØNSBERG KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Tønsberg Rådhus og NAV-senter

Nasjonal arealplan-ID: 3905 61249

Reguleringsbestemmelser sist endret: 11.11.2026

Tilhørende plankart sist endret: 09.11.2026

Beslutning	**Dato**	**Saksnummer**
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12	16.16.2010	069/10
Endring	15.05.2015	091/15
Endring (Endring i bestemmelser og plankart)	28.10.2026	129/26

1. Generelt

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2. Reguleringsformål

2.1 Byggeområde (Pbl § 25 nr.1)

- Offentlig bygning, rådhus
- Forretning

2.2 Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg

2.3 Spesialområder (Pbl § 25 nr.6)

- Bevaring - bygninger
- Renovasjon
- Automatisk fredet bygrunn

2.4 Fellesområder (Pbl § 25 nr. 7)

- Felles atkomst for flere eiendommer
- Felles gårdsplass for flere eiendommer

2.5 Kombinerte formål (Pbl § 25 siste ledd)

- Forretning / Kontor Byggeområde – offentlig bygning rådhus / Midlertidig riggområde
- Offentlige trafikkområder / Spesialområde bevaring - automatisk fredet bygrunn
- Offentlige trafikkområder / Midlertidig riggområde

3. Fellesbestemmelser

3.1 Krav til parkering

For offentlige bygg kan det etableres inntil 2 biloppstillingsplasser innenfor hvert av feltene OF1 og OF2. Plassene skal forbeholdes servicebiler (post, vaktmester, håndverker). Det skal avsettes 4 biloppstillingsplasser innenfor hvert av feltene OF1 og OF2 forbrholdt ansatte og besøkende med særskilt behov.

Det stilles ikke krav til arbeidsplassparkering for øvrig innen planområdet. For offentlige bygg rådhus skal det etableres 180 p-plasser for sykkel fordelt i OT1, OT2 og OF2.

3.2 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97). Bebyggelse og tilhørende uteområder (gangarealer, fortau og torg) skal tilrettelegges på en slik måte at de kan være mulige å besøke av mennesker som er bevegelses- og orienteringshemmet i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming, jfr. T-5/99 ”Tilgjengelighet for alle”.

3.3 Tilknytning fjernvarme

Nybygg skal tilrettelegges for vannbåren varme.

3.4 Støy

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-1442 kpt. 4 om støy i bygge- og anleggsperioden skal være oppfylt.

Bygge- og anleggstøy skal ikke overskride det som er helsemessig forsvarlig, jf. T-1442. Støyende aktivitet som peling og spunting skal kun foregå på dagtid.

3.5 Strømforsyning

Sammen med søknad om rammetillatelse for OF1 skal det foreligge en avklaring i samråd med nettselskapet om plassering og utforming av evt. ny nettstasjon. Plassering og utforming skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for OF1 skal det foreligge utomhusplan som viser utforming av torgene OT1 og OT2, adkomst, parkering, sykkelparkering, varelevering, laste- og manøvreringsareal, bussoppstillingsplasser, gang- sykkelarealer. Planen skal også vise vegetasjon, høyder og fall, belegg, skulpturer (jfr. § 12.1), belysning og håndtering av overflatevann. Tiltak for å ivareta gjeldende krav til universell utforming skal også fremgå av planen. Planen skal foreligge i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

3.7 System for sikringstiltak og trafikkavvikling m.m. i anleggsperioden

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et system for sikring mot skade på person eller eiendom og opprettholdelse av både offentlig trafikk i Jens Müllers gt. / Seebergsgt. og atkomst til berørte eiendommer i anleggsperioden (Pbl 1985 § 100).

Systemet skal beskrive et opplegg for varsling av berørte naboer i forbindelse med evt. midlertidig stenging av Jens Müllers gt. / Seebergsgt. eller nattarbeid hvis dette skulle bli tillatt av rette myndighet.

3.8 Grunnundersøkelser

Grunnundersøkelser skal gjennomføres før søknad om rammetillatelse. Eventuelle nødvendige tiltak (tiltaksplan forurenset grunn, geoteknisk redegjørelser m.m.) må foreligge ved rammesøknad.

3.9 Automatisk fredet bygrunn - ulovlige inngrep

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

Byggeområde

4. Offentlig bygg, rådhus (OF1, OF2)

4.1 Offentlig bygg, rådhus

Innenfor området kan det oppføres offentlig bygg med kjeller til bruk for rådhus- og servicefunksjoner samt kontor.

4.2 Plassering

Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Dog kan det søkes om kjellerareal utover formålsgrensen mot OT2, jfr. § 12 annet ledd.

4.3 Høydebestemmelser

Maksimum byggehøyde for nytt rådhus OF1, tekniske installasjoner medregnet, er kote +53. Maksimum byggehøyde for nytt bygg som del av eksisterende Byfogdløkka OF2, er kote +32 og 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje mot gater.

4.4 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal for nytt rådhus OF1 er BRA = 9000 m2

4.5 Arkeologisk granskning

Før bygging/ tiltak som vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning. Det må i forbindelse med oppføring av nybygg utarbeides fundamenteringsplan og plan for avbøtende tiltak som sikrer at grunnvannsstanden ikke endres. Det igangsettes et miljøovervåkingsprogram for området. Dette innebærer at det skal foreligge referansedata for bevaringsforhold/ tilstand før utbygging kan igangsettes. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader eller endringer i grunnvannsstanden/ bevaringsforholdene som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder. Planene skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

Det skal tas kontakt med antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologiske granskning herunder miljøovervåking kan fastsettes. Kostnader knyttet til de arkeologiske granskningene belastes tiltakshaver. Arkeologisk utgravning skal gjennomføres i sommerhalvåret".

5. Forretning – midlertidig (F1)

5.1 Forretning

Det regulerte arealet er en utvidelse av eksisterende bygningsmasse, "glasspassasjen", knyttet til Farmandstredet. Dersom det ikke er gitt igangsettingstillatelse til tiltaket innen 10 år fra vedtaksdato for denne planen, bortfaller reguleringsformålet automatisk og "glasspassasjen" tas ut av planen.

5.2 Høydebestemmelser

Høyder og avgrensning skal tilpasses eksisterende bygningsmasse. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vegbanen.

5.3 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 900 m2.

6. Offentlig trafikkområde

6.1 Torg OT2 / Stoltenbergs gt. 6

Bygningsmassen på gbnr. 1002/455, Stoltenbergs gt. 6 kan rehabiliteres, herunder at det kan foretas fasadeendring. Bygningsmassen kan ikke utvides. Det tillates innredet bevertningssted i bebyggelsen.

Eiendommen skal gis atkomst over OT2 fram til offentlig vei slik at det sikres fri ferdsel til og fra eiendommen.

6.2 Fortau OT6 og OT7

Det skal være fysisk stengsel mot Stoltenbergs gate for å forhindre kryssing av Stoltenbergs gate utenfor oppmerket fotgjengerkryssing.

6.3 Arkeologisk granskning (gjelder områdene OT2, OT4, OT6, OT8, OT9)

Før bygging/ tiltak som vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader eller endringer i grunnvannsstanden/ bevaringsforholdene som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder. Planene skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

Det skal tas kontakt med antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologiske granskning herunder miljøovervåking kan fastsettes. Kostnader knyttet til de arkeologiske granskningene belastes tiltakshaver. Arkeologisk utgravning skal gjennomføres i sommerhalvåret.

7. Fellesområder

7.1 Felles gårdsplass FGP

Gårdsplassen er felles for eiendommene gbnr. 1002/165 og 1002/193 og skal benyttes som snu/ manøvreringsareal for varelevering/post til rådhuset, for renovasjonskjøretøy og til parkering. Parkering skal skje iht. situasjonsplan datert 21.04.10, der plass 1 – 6 skal disponeres av gbnr.1002/165 til eget bruk. Det skal anlegges fysisk stengsel mot fortauet langs Stoltenbergs gate.

7.2 Felles avkjørsel FA

Avkjørselen er felles for eiendommene gbnr. 1002/193 og 1002/165 og skal anlegges på kommunens grunn.

7.3 Arkeologisk granskning

Før bygging/ tiltak som vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader eller endringer i grunnvannsstanden/ bevaringsforholdene som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder. Planene skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

Det skal tas kontakt med antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologiske granskning herunder miljøovervåking kan fastsettes. Kostnader knyttet til de arkeologiske granskningene belastes tiltakshaver. Arkeologisk utgravning skal gjennomføres i sommerhalvåret".

8. Spesialområder

8.1 Bevaring av bygninger

Gjelder Byfogdløkka (bygningene langs Halfdan Wilhelmsens allè og Seebergs gate).

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse.

8.2 Renovasjon

Arkeologisk granskning

Før bygging/ tiltak som vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk granskning. Tiltak etter planen skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader eller endringer i grunnvannsstanden/ bevaringsforholdene som kan skade kulturlagene i tilstøtende områder. Planene skal forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

Det skal tas kontakt med antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologiske granskning herunder miljøovervåking kan fastsettes. Kostnader knyttet til de arkeologiske granskningene belastes tiltakshaver. Arkeologisk utgravning skal gjennomføres i sommerhalvåret".

9. Offentlige trafikkområder OT1, OT3, OT5 OT7 og OT 10/ Spesialområde bevaring - automatisk fredet bygrunn

9.1 Torg OT1

Arealet skal disponeres slik at det legges til rette for torgaktivitet og funksjonell sammenheng med rådhuset. Torgarealene skal utformes slik at sikkerhet og fremkommelighet for fotgjengere og syklister ivaretas, jfr. § 3.2.

Det kan etableres mindre bygg/ anlegg som skulpturer, fontener i tråd med utomhusplan for arealene. Mindre justeringer av avgrensningen av torgarealene kan gjøres som mindre vesentlig endring av planen.

9.2 Kjørevei OT3 Stoltenbergs gate

Tverrprofil skal endres, slik at midtdeler fjernes, fortausbredde økes og det etableres fysisk stengsel på fortauene langs kjørebanen for å hindre kryssing utenfor oppmerket fotgjengerfelt, jfr. illustrasjonsskisse dat. 21.10.09.

Det skal utarbeides en byggeplan for tiltakene i Stoltenbergs gate i samarbeid med Statens vegvesen som også skal godkjenne planen. Byggeplanen skal foreligge og være godkjent før rammetillatelse gis for OF1.

9.3 Fortau OT6 og OT7

Det skal være fysisk stengsel mot Stoltenbergs gate for å forhindre kryssing av Stoltenbergs gate utenfor oppmerket fotgjengerkryssing.

9.4 Arkeologisk undersøkelse

Det gis tillatelse til at tiltak i en gravedybde inntil 1m fra dagens overflate kan gjennomføres uten vilkår om arkeologisk undersøkelse. Det er ikke tillatt å foreta inngrep som går dypere enn 1 m eller som kan påvirke de automatisk fredete kulturlagene på noen måte som nevnt i kulturminnelovens § 3. Det må i forbindelse med utforming av torget utarbeides en detaljert situasjonsplan som viser hvilke type tiltak som skal utføres. Planene skal forelegges antikvariske myndighet før byggearbeidene kan igangsettes.

10. Byggeområder – off.bygg OF2 / Midlertidig riggområde

I anleggsperioden kan deler av OF2 benyttes som riggområde, som vist på plankartet.

11. Offentlig trafikkområder – fortau OT9 / Midlertidig riggområde

I anleggsperioden kan deler av OT9 benyttes som riggområde, som vist på plankartet.

12. Offentlige trafikkområder-torg OT2/ Midlertidig riggområde

Det kan etableres mindre bygg/ anlegg som skulpturer, fontener i tråd med utomhusplan for arealene. For OT2 kan det tillates tekniske innretninger i inntil 8 m høyde. Disse skal ha en skulpturell utforming.

Mindre justeringer av avgrensningen av torgarealene, over og under bakken, kan gjøres som mindre vesentlig endring av planen.

I anleggsperioden skal OT2 benyttes som riggplass med adkomst fra Jernbanegaten via Jens Müllers gt. Endelig avgrensning av riggplassen mot Farmandstredet fastsettes i rammetillatelsen for OF1 - nytt rådhus.

13. Rekkefølgebestemmelser

Før det kan gis brukstillatelse til OF1, skal tiltakene i Stoltenbergs gate, jfr. § 9.2, være gjennomført.