

## Detaljregulering av tinghus på Bjørn Farmann-tomten

### Bestemmelser

PlanID: 3803 20220216

Tilhørende plankart: 01.02.2023

Andre rettslig bindende plandokumenter: Eierform-kart datert 29.11.2022

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	23.09.2022	
Vedtatt reguleringsplan	01.02.2023	
Endring av reguleringsplan		

## 1. Generelt

---

### 1.1. Planens hensikt

Planens hensikt er:

- Tilrettelegge for etablering av nytt tinghus på Bjørn Farmann-tomten - del av gnr/bnr. 1009/323.
- Sette av areal til fremtidig utvidelse av gang- og sykkelvei forbi tomten.
- Tilrettelegge for en perimetersikring på eiendommen.
- Tilrettelegge for etablering av et midlertidig bygge- og anleggsområde på ca. 1000 m<sup>2</sup> i forbindelse med oppføring av det nye tinghus.
- Sikre parken og trærne med hensynssone.

### 1.2. Reguleringsformål på grunnen (§ 12-5)

#### 1.2.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

- Annen offentlig eller privat tjenesteyting, Tinghus (ABA)

#### 1.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

- Kjørevei (KV)
- Gang- og sykkelvei (GS)
- Annen veigrunn – grøntareal (AVG)
- Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Gangvei/gangareal (GG)

#### 1.2.3. Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

- Friområde (FRI)

#### 1.2.4. Hensynssoner

- Bevaring av naturmiljø (H560)

#### 1.2.5. Bestemmelsesområder (§ 12-7)

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1)
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#2)
- Midlertidig bygge- og anleggsgrense (#3)

## **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

---

### **2.1. Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)**

Bygningen skal prosjekteres og utføres med god visuell kvalitet. Arkitekturen skal avspeile tinghusets formål.

Bygningen, anlegg og uteområder skal utformes på en helhetlig måte. Det skal sikres en god overgang mellom uteområdene og parken. Adkomsten og inngangssituasjonen skal annonseres tydelig. Hovedinngangen skal ha et åpent preg.

Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

Bygningen skal gis en tilpasset, men fremhevet posisjon i omgivelsene. Den skal henvende seg mot jernbaneområdet og sentrum. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner skal være integrert i bygningen.

### **2.2. Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 3)**

Dersom det oppdages forurensning i grunnen under gravearbeid, skal alt arbeid stanses umiddelbart og det skal utarbeides en tiltaksplan for videre oppfølging og håndtering av eventuelle forurensete masser.

### **2.3. Geoteknikk (pbl § 12-7, 4)**

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig lokalstabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

### **2.4. Overvannshåndtering (pbl § 12-7, 4)**

- Inntil 2 års regn skal infiltreres så mye som mulig på utbyggingstomten.
- Fordrøyning av 2-25 års regn skal løses på utbyggingstomten. Fordrøyningen skal tilstrebes mest mulig åpen og naturbasert.
- Planen skal utarbeides i samsvar med kommunens overvannsveileder del 3 og andre kommunale normaler, og den skal godkjennes av avdeling for kommunalteknikk.

## **2.5. Parkering (pbl § 12-7, 7)**

- Det skal etableres 9 biloppstillingsplasser, hvorav en er HC-parkeringsplass, og en er kombinert HC/andre formål, innenfor område ABA.  
Kjøreadkomst skal være fra Stenmalveien.
- I tillegg, tillates det å etablere et skjermet område på ca. 100 m<sup>2</sup> tilknyttet arrestinngang med mulighet for oppstilling for 4 tjenestebiler, innenfor område ABA.
- Minst 10 % av p-plassene skal være tilrettelagt for el-bil-lading.
- Det skal etableres minst 60 sykkelparkeringsplasser for tiltaket innenfor område ABA. Disse skal være fordelt mellom offentlig tilgjengelige plasser og ligge ved hovedinngangen, og resten skal være tilpasset ansatte og plassert lett tilgjengelig fra personalinnganger.  
Minst 20 sykkelparkeringsplasser skal være under tak.

## **2.6. Vannbåren varme (pbl. § 12-7, 8)**

Nye byggverk skal tilrettelegges for tilknytning til 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.

## **2.7. Renovasjon (pbl § 12-7)**

Renovasjon skal løses internt i bygget innenfor felt ABA. Renovasjonsrommet skal være lett tilgjengelig.

## **2.8. Hensyn til automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

## **3. Anleggsfasen**

---

### **3.1. Fremkommelighet i anleggsperioden**

- a) Fremkommelighet og trafiksikkerhet for gående, syklende og motorisert trafikk sikres gjennom hele anleggsperioden, evt. gjennom alternativ rute.
- b) Alternative ruter for gående, syklende og kjørende må være trafiksikre og tydeliggjøres gjennom hele anleggsperioden. Spesiell vekt ilegges skoleveger med tilhørende snarveger.
- c) Det skal sikres adkomst til alle eiendommer i anleggsfasen.

### **3.2. Støy**

Støy i driftsfase

Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen tabell 2 (T-1442/2021), kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.

- a) For vibrasjoner er grenseverdier gitt i NS 8176, klasse C gjeldende for trafikk til og fra bygge- og anleggsplass. For annen bygge- og anleggsvirksomhet er grenseverdier for vibrasjon gitt i NS 8141:2012 gjeldende.
- b) Anleggsarbeidet skal planlegges slik at skade på tilstøtende konstruksjoner unngås.

### **3.3. Luftforurensning**

For håndtering av luftkvalitet i bygg- og anleggsfasen skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, kap. 6 legges til grunn.

### **3.4. Marksikringsplan**

Det skal utarbeides marksikringsplan for anleggsfasen som beskriver sikring av blant annet spesielt verdifull vegetasjon, trær og naturmangfold.

### **3.5. Flytting av jord**

All flytting av jord skal gjøres på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning av plantesykdommer og uønskede arter. Videre må tilførte masser til planområdet være rene, slik at man ikke tilfører området ytterligere uønskete arter.

### **3.6. Planer for anleggsgjennomføring**

I forbindelse med at de respektive arbeidene i anleggsfasen skal igangsettes, skal det utarbeides planer for anleggsgjennomføringen, for minimum følgende:

- Støy skal utredes og lokale støyskjermingstiltak og evt. andre avbøtende tiltak med løsningsforslag skal vises.
- Detaljerte planer for trafikkarealer, inkl. gang- og sykkelveger, fortau, skiltplaner, fysisk sperring av kjøreveg/gang- og sykkelveg, trafiksikkerhet, opparbeidelse av sidearealer og grøntområder. Planene skal være i tråd med Statens vegvesens håndbøker og/eller Tønsberg kommunes vedtatte instruksjoner eller normer.
- Vise hvordan trafiksikkerhet og framkommeligheten for alle trafikkgrupper på offentlig og vegnett sikres gjennom hele anleggsperioden.
- Nødvendige omlegginger av blant annet vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, adkomster, strøm og tele/fiber.
- Midlertidige og permanente løsninger for anlegg som kan bli skadet som følge av utbyggingen. Dette gjelder blant annet vannforsyningsanlegg, avløpsanlegg, adkomster, strøm, tele/fiber og

lignende.

- Oversikt over planlagte varerør.

#### **4. Bestemmelser til arealformål**

---

##### **4.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)**

###### **4.1.1. Annen offentlig eller privat tjenesteyting, Tinghus (ABA)**

###### **4.1.1.1. Bruk og utforming:**

- a. I område ABA kan det oppføres bebyggelse for offentlig tjenesteyting, tinghus/ bygg for rettsvesenet, med tilhørende anlegg.
- b. Hovedinngangsparti til bygget skal etableres mot Stenmalveien og/eller parken.
- c. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

###### **4.1.1.2. Byggehøyder og grad av utnytting:**

- a. Maksimal gesimshøyde er K+40 (tilsvarende 19,5 m over Stenmalveien).
- b. Maksimalt bruksareal BRA=6000 m<sup>2</sup>  
En etasje defineres som faktisk etasjehøyde, og ikke teoretisk etasjehøyde på 3 m.

###### **4.1.1.3. Tekniske anlegg**

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.  
Tekniske anlegg skal ha en maks høyde på 3 m, og skal være tilbaketrukket minst 3 m fra fasaden under.
- b. Transformatorstasjon skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
- c. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

##### **4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

###### **4.2.1. Kjøreveg (felt KV1)**

Felt KV1 er eksisterende kjørevei (Stenmalveien). Kjøreveien videreføres i sin eksisterende form.

#### **4.2.2. Kjøreveg (felt KV2)**

KV2 skal være fellesadkomst til det nye tinghuset, og gjenværende del av gnr/bnr. 1009/323 i nord (Familiehuset).

#### **4.2.3. Beredskapsvei**

Det tillates en beredskapsadkomst på vestsiden av tomten (fra Burmaveien). Plasseringen er vist med pil på plankartet, og adkomsten kan justeres langs tomtens vestside for å passe til terrengforholdene og bruk av tilgrensende område.

#### **4.2.4. Gang-/sykkelveg (felt GS1)**

Felt GS1 er eksisterende gang- og sykkelvei (Burmaveien) som krysser parken. Gang- og sykkelveien videreføres i sin eksisterende form.

#### **4.2.5. Gang/sykkelveg (felt GS2-3)**

Felt GS2-3 er eksisterende gang- og sykkelvei langs Stenmalveien. Gang- og sykkelveien videreføres i sin eksisterende form.

#### **4.2.6. Gangvei/gangareal (felt GG)**

Felt GG er eksisterende gangvei/gangareal som videreføres i sin eksisterende form.

#### **4.2.7. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)**

Felt AVT er eksisterende veggrunn som videreføres i sin eksisterende form.

#### **4.2.8. Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)**

Felt AVG1 er «annen veggrunn – grøntareal» på nordre side av innkjørselen KV.

Felt AVG2 er «annen veggrunn – grøntareal» langs Stenmalveien. Arealet skal være en del av fremtidig utvidelse av gang- og sykkelvei langs Stenmalveien.

Det er ikke tillatt med parkering, adkomst eller andre innredninger på felt AVG2.

### **4.3. Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)**

#### **4.3.1. Offentlig friområde (felt FRI1-2)**

Felt FRI1-2 er eksisterende offentlig friområde. Formålet skal videreføres.

Eksisterende trær som er markert med punktsymbol på plankartet skal bevares.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

---

### 5.1. Regulert tre som skal bevares (SOSI 1271)

Eksisterende trær som skal bevares innenfor felt FRI er vist på plankartet med juridisk punktsymbol.

I anleggsperioden skal et område som minst svarer til trekronens dryppsoner inngjerdes. Dette omfatter også dryppsoner som blir liggende innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde #3. Det må ikke foretas inngrep i grunnen slik at røtter skades. Det tillates ikke kjøring, graving, lagring av maskiner, materiale og masser innenfor området på dryppsonen. Listen er ikke uttømmende.

### 5.2. Bevaring naturmiljø (H560)

Eksisterende trær i felt FRI skal erstattes av nye trær dersom de må felles av sikkerhetsgrunner. Nye trær som plantes skal være ask eller eik. Nye trær skal plantes på egnet sted, og i nærheten av de aktuelle trærne som må felles.

Trær som må felles, skal legges innenfor felt FRI eller annet nærliggende område som trekirkegård. Området bør være soleksponert.

Før tiltak innenfor hensynssonene igangsettes skal det gjennomføres prøvegraving og kartlegging av rotsonens utbredelse. Kartlegging skal danne grunnlag for å bestemme metode for hvordan tiltak kan gjennomføres innenfor sonen og hvilke avbøtende tiltak som må iverksettes. Metode skal beskrives i en marksikringsplan ved søknad om igangsetting og godkjennes av kommunen.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (felt # 1)/overvannshåndtering

I bestemmelsesområde # 1 tillates det tiltak for overvannshåndtering.

I bestemmelsesområde #1 kan det etableres en gangforbindelse som kobler stasjonsområdet til tinghustomten.

### 6.2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (felt # 2)/perimetersikring

I bestemmelsesområde # 2 kan det etableres sikkerhetstiltak som hindrer alminnelig kjøretrafikk inn i planområdet. Sikkerhetstiltakene skal ikke hindre alminnelig ferdsel for gående og syklende.

I bestemmelsesområde # 2 kan det etableres et inngjerdet parkeringsområde, skjermet for innsyn, for persontransport i bil til/fra tinghuset.

### 6.3. Midlertidige bygge og anleggsområder (felt # 3)



I område som er markert som bestemmelsesområde (midlertidig bygge- og anleggsområde) tillates det gjennomføring av nødvendig anleggsarbeid for utbygging av tinghus. I anleggsområde beliggende innenfor friområde er de kun tillatt med etablering av brakkerigg og/eller utstyscontainers.

Skravuren for bestemmelsesområdet kan fjernes fra plankartet administrativt etter at anleggsperioden er over.

## **7. Dokumentasjonskrav/ krav til undersøkelser**

### **7.1. Før tillatelse til tiltak**

#### **7.1.1. Klimaregnskap**

Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge et klimagassregnskap basert på metoden i NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger eller tilsvarende standard.

#### **7.1.2. Estetikk**

Det skal i søknad om rammetillatelse inngå en redegjørelse for volum- og fasadeutforming, samt farger og materialbruk, og hvordan dette bidrar til et positivt samspill med omgivelsene.

#### **7.1.3. Utomhusplan**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, takterrasse samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for følgende:

- Tilgjengelighet for funksjonshemmede/ universell utforming.
- Håndtering av overvann.
- Utforming av inngangsparti, vegetasjon og sykkel-/bilkparkering.
- Overganger mot tilliggende gang- og gatearealer, park, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
- Møblering, belysning og materialbruk.
- Terreng høyder, eksisterende og fremtidig.
- Planteplan for utbyggingsområdet.
- Skjermet område ved arrestinngang.
- Tilkøst for renovasjon og plassering av snøopplag.

#### **7.1.4. Dokumentasjon av solforhold**

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge illustrasjoner i målestokk 1:250 som redegjør for solforhold og virkningen utbyggingen har for solforholdene på tilstøtende områder.

Uteoppholdsarealene på tilgrensende barnehage skal ha direkte sollys på minst 50 % av bakkearealet kl. 15 ved jevndøgn, eller direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minst 5 timer ved jevndøgn.

#### **7.1.5. Tekniske planer**

- a. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert kommunalteknisk plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsledning, slukkevann mv. Planen skal utarbeides i samsvar med kommunens overvannsveileder og andre kommunale normaler, og den skal være vurdert av avdeling for kommunalteknikk. Mengden overvann og tiltak for fordrøyning av overvann skal dokumenteres.
- b. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon.

#### **7.1.6. Redegjørelse for fundamentering og grunnforhold**

- a. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en redegjørelse for fundamentering og eventuelle sikringstiltak knyttet til byggegroppen.
- b. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge en vurdering av forurensning i grunnen.

### **7.2. Før igangsettingstillatelse**

#### **7.2.1. Anleggsplan**

Det skal utarbeides en anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for aktuelle løsninger for energi, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, avfallshåndtering, overvannshåndtering, støvdemping og støyforhold.

### **8. Rekkefølgebestemmelser**

---

#### **8.1. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Trafiksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann
- Uterom skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres innen 1.juli den påfølgende vekstsesong.

#### **8.2. Senest ett år etter at anleggsperiode er over**

Senest ett år etter at anleggsperiode er over, skal anleggsområde på friområde (FRI2), gang- og sykkelvei (GS) og annen veggrunn-grøntareal (AVG2) være tilbakeført til opprinnelig stand eller varig bruk.

Eventuelle trær som fjernes fra parken eller langs Stenmalveien skal være erstattet med nye trær.