

Bestemmelser og retningslinjer til Kommunedelplan for sentrum - Byplan

2018 – 2030 PlanID 0704 90019

Vedtatt 22.05.2019

Veiledning

Kommunedelplan for Tønsberg sentrum – Byplan angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og gir rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. De gir også føringer for viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Planen gir også rammene for vern og utvikling i tråd med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, som ivaretagelse av de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle, næringsmessige og miljømessige verdier.

Byplanen består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i henhold til plan og bygningslovens § 11-5. Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.

Bestemmelsene er markert med blått og er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-8 til 11-11. Bestemmelsene utfylles med retningslinjer som angir dokumentasjonskrav og viktige hensyn ved behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene står i kursiv under bestemmelsen de utfyller.

Endringslogg:

03.09.2019: Bestemmelse § 1.11.1 er redigert. Raden med krav til uteoppholdsareal for lavblokk/høyblokk utenfor området avsatt til sentrumsformål hadde ved en feil fallt ut av tabellen og er nå tatt inn igjen.

Innhold

Kapittel 1	Generelle bestemmelser	6
§ 1.1	FORMÅL MED PLANEN.....	6
§ 1.2	FORHOLD MELLOM BYPLANEN OG ELDRE PLANER (pbl. § 1-5)	6
§ 1.2.1	Overgangsbestemmelse	6
§ 1.3	PLANKRAV (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)	6
§ 1.3.1	Plankrav	6
§ 1.3.2	Unntak fra plankrav.....	7
§ 1.4	UTBYGGINGSAVTALER (pbl. § 11-9 nr. 2).....	7
§ 1.5	KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)	7
§ 1.5.1	Vann- og avløpsanlegg	7
§ 1.5.2	Overvannshåndtering	8
§ 1.5.3	Overvannshåndtering innenfor båndleggingssone kulturminner (H730)	8
§ 1.5.4	Renovasjon	8
§ 1.5.5	Veier	8
§ 1.6	KLIMA OG ENERGI (pbl. § 11-9 nr. 3).....	9
§ 1.6.1	Energi- og klimaplan	9
§ 1.6.2	Bærekraftig energiløsning og byggematerialer.....	9
§ 1.7	REKKEFØLGESKRAV (pbl. § 11-9 nr. 4).....	9
§ 1.8	BYGGEGRENSENER (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 4)	9
§ 1.8.1	Byggegrense langs sjø	9
§ 1.8.2	Byggegrenser langs vei og jernbane og avkjørsler	9
§ 1.9	BARN OG UNGES INTERESSER (pbl. 11-9 nr. 5).....	10
§ 1.10	UNIVERSELL UTFORMING (pbl. § 11-9 nr. 5).....	10
§ 1.11	UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)	10
§ 1.11.1	Krav om uteoppholdsareal (privat og felles)	10
§ 1.11.2	Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholds- og lekeareal	11
§ 1.11.3	Krav til felles lekeareal	11
§ 1.11.4	Kvalitetskrav til alle lekeplasser	12
§ 1.12	SKILT OG REKLAME (pbl. § 11-9 nr. 5)	13
§ 1.12.1	Søknad og tillatelse	13
§ 1.12.2	Størrelse	13
§ 1.12.3	Utforming	13
§ 1.12.4	Plassering og spesielle områdehensyn	13
§ 1.12.5	Antall	14

§ 1.12.6	Forbud mot visse typer skilt	14
§ 1.13	PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)	14
§ 1.14	HYBLER (pbl. § 31-6 første ledd bokstav c))	15
§ 1.15	MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. 6)	15
§ 1.15.1	Støy	15
§ 1.15.2	Luftkvalitet	16
§ 1.15.3	Forurensset grunn	16
§ 1.16	ESTETIKK OG BYGGESKIKK (pbl. § 11-9 nr. 6).....	16
§ 1.17	NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 6)	16
§ 1.17.1	Overordnet grønnstruktur	16
§ 1.17.2	Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon	17
§ 1.17.3	Kanalpromenaden	18
§ 1.18	BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (pbl. § 11-9 nr. 7)	18
§ 1.18.1	Byprofil	18
§ 1.18.2	Verneverdige bygg	18
§ 1.19	MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKNING (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8)	19
§ 1.19.1	Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse	19
§ 1.19.2	Flom, stormflo og bølgepåvirkning	19
§ 1.19.3	Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold.....	19
§ 1.19.4	Krav til miljøovervåkning av automatisk fredede kulturlag i middelalderbyen Tønsberg 20	
Kapittel 2	Bestemmelser til arealformål.....	20
§ 2.1	FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5) 20	
§ 2.1.1	Lokalisering av forretninger, kjøpesentra og bevertning.....	20
§ 2.1.2	Krav til bebyggelse	20
§ 2.1.3	Boligsammensetning	20
§ 2.1.4	Utbyggingsvolum	20
§ 2.2	SENTRUMSFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5).....	21
§ 2.3	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (pbl. § 11-9 nr. 5).....	21
§ 2.3.1	Rekkefølgekrav til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting	21
§ 2.4	KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)	22
§ 2.5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5).22	
§ 2.5.1	Varelevering	22
§ 2.5.2	Gatebruk.....	22

§ 2.6	GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5).....	22
§ 2.7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 11-11 nr. 5).....	23
§ 2.7.1	Ferdsl og farleder.....	23
Kapittel 3	Hensynssoner	24
§ 3.1	BÅNDLEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d)).....	24
§ 3.1.1	Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane) (H710_05, 06)	24
§ 3.1.2	Båndlegging etter lov om naturvern (H720_01).....	24
§ 3.1.3	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_02,03)	24
§ 3.2	SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a).....	25
§ 3.2.1	Avvikssone støy og luftkvalitet (H290_41)	25
§ 3.3	GJENNOMFØRINGSSONER (pbl. § 11-8 e).....	25
§ 3.3.1	Krav om felles planlegging (H810_G3) Stensarmen	25
§ 3.3.2	Krav om omforming (H820_G1) – Nedre Langgate.....	25
Kapittel 4	BESTEMMELSESONRÅDER.....	26
§ 4.1	KRAV OM REGULERING (pbl. § 11-9 nr. 1).....	26
§ 4.1.1	# 21 Jernbaneområdet.....	26
§ 4.1.2	# 22 Findus.....	27
§ 4.1.3	# 23 Lecatomta.....	27
§ 4.2	Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. 11-9 nr. 7)	27
§ 4.2.1	Fellesbestemmelser til feltene A og B (# 24 - 28).....	27
§ 4.2.2	Felt A bevaringsområder (# 24, 25, 27 og 28).....	28
§ 4.2.3	Felt B Sårbare sentrumskvartaler (# 26)	28
§ 4.3	Midlertidig rigg- og anleggsområder (Stensarmen # 29).....	28

Kapittel 1 Generelle bestemmelser

§ 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, trafikk sikre 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 FORHOLD MELLOM BYPLANEN OG ELDRE PLANER (pbl. § 1-5)

Ved motstrid skal byplanens plankart og bestemmelser gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før byplanen og kommunedelplan for Stensarmen (heretter eldre planer).

Der eldre planer har samsvarende arealformål som byplanen, skal detaljer i eldre plan (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen/kommunedelplanen ved motstrid gjelde foran.

Der det ikke er motstrid skal byplanens bestemmelser og retningslinjer supplere eldre planer.

Hensynssoner, bestemmelsesområder og områder med forbud mot tiltak langs sjøen gjelder foran eldre planer.

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil bestemmelsens andre ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder.

Tilhørende temakart til byplan har status som retningslinjer.

§ 1.2.1 Overgangsbestemmelse

Søknader om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innsendt før denne Byplanen er vedtatt, hvor bestemmelser iht. Byplanen 2014-2026 er lagt til grunn, kan behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet.

§ 1.3 PLANKRAV (pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

§ 1.3.1 Plankrav

Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

§ 1.3.2 Unntak fra plankrav

Unntak fra plankravet gjelder ikke fremtidige byggeområder.

Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, forutsatt at tiltaket:

- a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
- b) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og
- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
- d) ikke berører fredede kulturminner, og
- e) ikke berører viktige naturverdier, og
- f) ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge, og
- g) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
- h) er i samsvar med byplanens krav til lek- og uteoppholdsareal, overvannshåndtering og parkering, og
- i) ikke innebærer reduksjon av verneverdien eller riving av verneverdig bebyggelse, og
- j) ikke overstiger 6 nye boenheter innenfor eksisterende bygning eller eiendom

Bygging av nytt VA/rørledningsanlegg er allikevel unntatt fra plankravet dersom forholdet til fredede kulturminner er avklart.

Kommunen kan stille krav til dokumentasjon for å vurdere om vilkårene listet opp i denne bestemmelsens punkt a) til j) er oppfylt.

§ 1.4 UTBYGGINGSAVTALER (pbl. § 11-9 nr. 2)

Innholdet i utbyggingsavtaler skal til enhver tid følge gjeldende vedtak i bystyret om utbyggingsavtaler.

Vedtak 29.10.2014 BY-sak 118/14 (arkivsak 14/10431).

Ved utarbeidelse av en utbyggingsavtale anbefales følgende fremgangsmåte:

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 KRAV TIL TEKNISKE LØSNINGER (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)

§ 1.5.1 Vann- og avløpsanlegg

Kommunens «Hovedplan for vann og avløp» skal legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg.

§ 1.5.2 Overvannshåndtering

I plan- 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 og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene.

Der det er forurensset grunn skal alternative løsninger vurderes for å unngå at forurensningen dreneres ut i Kanal.

Overvannsløsningen skal godkjennes av Tønsberg kommune. Kommunen legger i plan- og byggesaker til grunn 3-trinnsmodellen som er beskrevet i Tønsberg kommunes «Veileder for overvannshåndtering».

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.

Ved regulering skal det utarbeides en helhetlig overvannsplan som viser hovedløsningene for overvannshåndteringen. Planen skal foreligge sammen med planforslag.

§ 1.5.3 Overvannshåndtering innenfor båndleggingssone kulturminner (H730)

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.

§ 1.5.4 Renovasjon

For byggetiltak som overstiger 4 boenheter, inkludert eksisterende boenheter, er det krav til felles renovasjon, som skal løses ved nedgravde oppsamlingsenheter eller i bebyggelsen. Dette gjelder ikke frittliggende småhusbebyggelse.

Boligbebyggelse skal tilsluttes avfallssuganlegg der dette er etablert.

Håndtering av næringsavfall skal enten løses innomhus eller utomhus i nedgravde oppsamlingsløsninger.

Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 1.5.5 Veier

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

§ 1.6 KLIMA OG ENERGI (pbl. § 11-9 nr. 3)

§ 1.6.1 Energi- og klimaplan

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

§ 1.6.2 Bærekraftig energiløsning og byggematerialer

Ved utbygging skal det foreligge en plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Innenfor områder for fjernvarmekonsesjon skal nye bygninger, samt hovedombygginger over 1000 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kravet om tilknytningsplikt kan fravikes dersom en bedre miljømessig løsning kan dokumenteres (jf. pbl § 27-5).

Kart over konsesjonsområdet finnes her: <https://www.skagerakvarme.no/vare-fjernvarmeanlegg/>

Kravet om tilknytning forutsetter at fjernvarmekonsesjonær på kommunens forespørsel kan bekrefte at fjernvarme kan leveres til det konkrete byggetiltaket.

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 forurensningsfarer eller finnes på myndighetenes OBS-liste.

§ 1.7 REKKEFØLGEKRAV (pbl. § 11-9 nr. 4)

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold
- friområder,
- energiforsyning,
- trafiksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

§ 1.8 BYGGEGRENSER (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-10 nr. 4)

§ 1.8.1 Byggegrense langs sjø

Byggegrense langs sjø angitt på plankartet skal gjelde foran pbl § 1-8.

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.

§ 1.8.2 Byggegrenser langs vei og jernbane og avkjørsler

«Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg» og «Vegnormalen» skal legges til grunn for vurdering av byggegrense mot vei og nye avkjørsler.

§ 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.

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

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

Veileder universell utforming i Tønsberg historiske by bør benyttes.

§ 1.11 UTEOPPHOLDS- OG LEKEAREAL TIL BOLIGBEBYGGELSE (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

Hensikten med generelle kvantitative og kvalitative krav til utearealer er å sikre et minimum av tilstrekkelige store og brukbare utearealer for nye boligprosjekter. Det gir forutsigbare rammer for plan- og byggesaksbehandling. Kravene omfatter minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer som flere boliger deler, samt krav til arealer for lek som skal være offentlig tilgjengelige.

Hensikten med kravene er å sikre at nye boligprosjekter tilfører nabolaget et nødvendig minimum av fellesarenaer og møteplasser (lekeplasser, ballplass, mv) slik at prosjektet skal tilføre utearealene det selv skaper behov for. Nye boligprosjekter skal ikke bidra til økt press på eksisterende lekearealer i nabolaget.

§ 1.11.1 Krav om 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) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Kommunens krav til uteoppholdsareal (MUA):

Boligtyper	MUA (per boenhet)
Enebolig	75 m ²
Sekundærleilighet/ hybler	30 m ²
Rekkehus/kjedehus/ tremannsbolig/ firemannsbolig	30 m ² Inntil 10m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

Lavblokk/høyblokk	30 m2 Inntil 10m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Lavblokk/høyblokk innenfor området avsatt til sentrumsformål	20 m2 Inntil 10m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Hybler	20 m2 Inntil 10m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

I områder for sentrumsformål eller ved 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 kompenserende 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.

Uteoppholds- og lekeareal skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan utstedes. For prosjekter som omfattes av kompenserende tiltak kan det utstedes ferdigattest selv om uteoppholds- og lekeareal ikke er ferdig opparbeidet.

§ 1.11.2 Kvalitetskrav for privat og felles uteoppholds- og lekeareal

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.

§ 1.11.3 Krav til felles 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 eller ved 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.

Uteoppholds- og lekeareal skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan utstedes. For prosjekter som omfattes av kompenserende tiltak kan det utstedes ferdigattest selv om uteoppholds- og lekeareal ikke er ferdig opparbeidet.

§ 1.11.4 Kvalitetskrav til 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 tilfredsstiller 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)

§ 1.12.1 Søknad og tillatelse

Kommunen kan kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for en bygning eller et område. Skiltplanen skal vise plassering, størrelse og prinsipper for utforming av skilt.

§ 1.12.2 Størrelse

Skilt 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.

§ 1.12.3 Utforming

Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.

Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Hvis det brukes plateskilt, skal platene ha farger som er tilpasset byggets farger.

Skilt og reklameinnretninger på én bygning eller i ett område skal normalt ha en likeartet utforming.

§ 1.12.4 Plassering og spesielle områdehensyn

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller i nærheten av møner, gesims, takflater, søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.

Skilt på bygninger skal som hovedregel plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene normalt samles på én oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.

I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk.

Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

§ 1.12.5 Antall

Det tillates ikke mer enn to skilt 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.

§ 1.12.6 Forbud mot visse typer skilt

Følgende skilt er ikke tillatt:

- blinkende eller bevegelige skilt
- skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst
- skilt med LED-belysning
- løsfotreklame
- produktreklame (merkeprodukter)
- reklame-/firmaflaggstenger

§ 1.13 PARKERING (pbl. § 11-9 nr. 5)

Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel					
Arealformål	Grunnlag	Sone 1		Sone 2	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
Bolig	pr boenhet under 50 m ²	Maks 0,2	Min 1	Min 0,2 Maks 0,5	Min 1
	pr boenhet over 50 m ²	Min 0,2 Maks 0,5	Min 2	Min 0,5 Maks 1	Min 2
Kontor	pr 100 m ² BRA	Ingen	Min 2	Min 0,5 Maks 1	Min 2
Forretning og bevertning	pr 100 m ² BRA	Ingen	Min 2	Maks 1,5	Min 2

For andre formål (enn oppgitt i tabellen ovenfor) skal antall parkeringsplasser fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Nærhet til kollektivnett, gang- og sykkelveinett, eksisterende offentlige og private parkeringsanlegg, samt brukergruppe 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 parkeringsanlegg. Bystyret fastsetter hvilket beløp som til enhver tid skal gjelde.

Parkering for bil skal løses i fellesanlegg under bakken eller under lokk i bebyggelsen, og tillates ikke eksponert i fasaden mot gater eller byrom. For småhusbebyggelse innenfor nåværende boligformål kan parkering på bakkeplan og garasje tillates.

Behov for antall p-plasser for forflytningshemmede skal vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved etablering av felles p-anlegg skal minimum 10 % av plassene tilrettelegges for lading av elbil og være tilrettelagt for sambruk.

Sykkelparkering skal løses på egen grunn med hensiktsmessig plassering ift. inngangspartiet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og min. halvparten av syklene skal plasseres under tak. Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.

Midlertidige parkeringsplasser på rivningstomter tillates ikke.

Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

§ 1.14 HYBLER (pbl. § 31-6 første ledd bokstav c))

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.

Ved søknadspliktig oppdeling skal nye hybler ha:

- 20 m² uteoppholdsareal
- maks 0,2 parkeringsplass for bil
- minimum 1 parkeringsplass for sykkel

Hybel omfatter:

- *et eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre «hybler» eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller*
- *et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området (jf. saksbehandlingsforskriften § 2-2): a) Mangler egen inngang og/eller b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen*

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

§ 1.15 MILJØKVALITET (pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1.15.1 Støy

Kommunal- og moderniseringsdepartementets 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.

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. Minimum 60 % av samlet uteoppholdsareal skal ha støynivå under 55 dB Lden.

Støyende næringsaktivitet 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.

Støyutredningen skal foreligge ved søknad om tiltak eller forslag til reguleringsplan.

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

§ 1.15.2 Luftkvalitet

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

Dersom søknad om tiltak oppfyller krav til støyfaglig utredning skal også luftkvalitet kartlegges og redegjørelse foreligge for eventuelle avbøtende tiltak.

§ 1.15.3 Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing 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.

§ 1.16 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 saker.

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, takform, utforming og material- og fargevalg.

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

For småhusbebyggelse innenfor byplanområdet gjelder bestemmelse § 2.2.5 i arealdelen og tilhørende veiledning i kapittel 4 i strategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg kommune».

§ 1.17 NATUR, LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1.17.1 Overordnet grønnstruktur

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

Overordnet grønnstruktur er sammenhengende grønne områder i byen som kan bestå av følgende arealtyper:

- *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*

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 – Ilene 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*

Veileder universell utforming i Tønsberg historiske by, bør benyttes.

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

I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560_) og evt. måles inn og vises i byggesøknaden. Det stilles videre krav til en marksikringsplan som viser hvordan vegetasjonen/trærne sikres i byggeperioden.

§ 1.17.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Trær innenfor området båndlagt etter lov om kulturminner (H730) kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune. Nye trær skal etableres i plantekasser. Plantekasser og treslag skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Hule eiketrær slik de er definert i «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven», skal bevares.

I områder for bebyggelse og anlegg skal store varmekjære løvtrær, eksempelvis eik, bøk, alm, ask, lind, spisslønn og svartor, samt norsk furu (*Pinus sylvestris*), vurderes bevart. Store trær defineres som trær med stammeomkrets over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng. Også annen vegetasjon kan være viktig å ivareta og skal inngå i vurderingen.

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 trafiksikkerhet eller andre sikkerhetshensyn.

Bevaring av trær innebærer at det avsettes tilstrekkelig plass på eiendommen på, over og i

bakken til at treets rotsystem og krone kan utvikle seg fritt. 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.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for område som omfattes av områdeplan for Slottsfjellet (Plan ID 0704 20140099).

I plan- og byggesaker skal verdifull vegetasjon og trær som skal bevares vises i plankart med punktsymbolet «eksisterende tre som skal bevares» eller hensynssone (H560_) og evt. måles inn og vises i byggesøknaden. Det stilles videre krav til en marksikringsplan som viser hvordan vegetasjonen/trærne sikres i byggeperioden.

§ 1.17.3 Kanalpromenaden

Langs kanalpromenaden skal sjøfronten ha variert utforming og tilrettelegges for variert bruk.

Følgende prinsipper bør legges til grunn:

- *Eksisterende bryggekanter beholdes.*
- *Eksisterende industrikanter som frigis til publikumsformål bør beholdes, for å illustrere historisk bruk. Lavere bryggekanter kan legges til på utsiden, for å legge til rette for kontakt med vannet.*
- *I overordnet grønnstruktur bør kanter fjernes for å legge til rette for kontakt med vannet. Mulige løsninger er å etablere strender, nedtrapping eller små brygger.*

§ 1.18 BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 1.18.1 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 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 ivarettatt.

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

§ 1.18.2 Verneverdige bygg

Antikvarisk eller arkitektonisk bevaringsverdige bygninger/objekter i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart og ikke endres slik at verdien reduseres.

Det er kommunen som avgjør hvorvidt en bygning har antikvarisk eller arkitektonisk verneverdi, dersom ikke 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, volum, 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.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone bevaring avklares i plansaken.

§ 1.19 MILJØOPPFØLGING OG -OVERVÅKNING (pbl. § 11-9 nr. 5 og 8)

§ 1.19.1 Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til pbl. § 4-3 skal det for alle områder avsatt til utbyggingsformål gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

ROS-analysen skal foreligge før 1.gangsbehandling av planforslaget.

§ 1.19.2 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

I arealplaner og byggesøknader skal det tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang.

Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn 2.7 m, (høydereferanse NN2000).

Ny bebyggelse må ikke anlegges i etablert flomvei for overvannshåndtering fra andre områder som er tilknyttet samme flomvei.

§ 1.19.3 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert. Alle reguleringsplaner innenfor områder under marin grense skal vurderes i forhold til kvikkleire.

Dersom forholdet til skredfare ikke er tilstrekkelig vurdert i reguleringsplan, skal utredning og dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred skje i forbindelse med byggesaken.

§ 1.19.4 Krav til miljøovervåkning av automatisk fredede kulturlag i middelalderbyen Tønsberg

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 til arealformål

§ 2.1 FELLES BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.1.1 Lokalisering av forretninger, kjøpesentra og bevertning

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

Det kan gis dispensasjon for etablering av dagligvareforretninger inntil 1000 m² BRA inkludert lager, samt bevertning, innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål og boligbebyggelse. Ved etablering av dagligvareforretninger skal infrastruktur, parkering og trafikksikkerhet være ivare tatt på en tilfredsstillende måte. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærområdet. Ved etablering av bevertning skal tiltaket lokaliseres ved kanalen og bidra til å aktivisere kanalpromenaden.

§ 2.1.2 Krav til bebyggelse

Teknisk rom og tekniske installasjoner 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.

Innenfor etablert kvartalsbebyggelse tillates byggetiltak i nabogrensen, så fremt nødvendig atkomst til bakgården er sikret.

Med kvartalsbebyggelse menes her bykvartaler hvor eksisterende bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg.

§ 2.1.3 Boligsammensetning

Alle boligprosjekter over 10 enheter skal ha en variert sammensetning av boligstørrelser. 50 % av boligene skal være større enn 60 m².

§ 2.1.4 Utbyggingsvolum

Det tillates inntil 100% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt som inngår i kvartalsbebyggelse, forutsatt at tiltaket er i tråd med byplanens øvrige bestemmelser og at evt. bakgårdsrom bevares.

Med kvartalsbebyggelse menes her bykvartaler hvor eksisterende bygninger som hovedregel ligger vegg i vegg. Småhusbebyggelse som definert i veileder «Grad av utnyttning», Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

For småhusbebyggelse gjelder følgende utnyttelsesgrad, forutsatt at tiltaket er i tråd med byplanens øvrige bestemmelser:

- inntil 25% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt som defineres som frittliggende småhusbebyggelse

- inntil 30% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt som defineres som konsentrert småhusbebyggelse

Hele denne bestemmelsen gjelder for både uregulerte områder og regulerte områder der grad av utnyttning ikke er bestemt i plan.

Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er definert i Veilederen «Grad av utnyttning».

§ 2.2 SENTRUMSFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)

Områder for sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Mindre håndverksbedrifter tilknyttet eget utsalg kan tillates såfremt det ikke medfører vesentlig sjenanse for omgivelsene.

Områder for sentrumsformål skal ha funksjonsblanding for å sikre variasjon.

Alle bygg med fasader mot gater og byrom vist i illustrasjonen under skal ha 1. etasjer besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning og tjenesteyting.



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.

Balkonger mot gateløp for boliger kan tillates utkraget opp til 1,0 m fra vegglivet høyere enn 1. etasje nivå, når det er forsvarlig ut fra estetiske krav, veivedlikehold og brannsikring.

§ 2.3 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.3.1 Rekkefølgekrav til framtidig offentlig eller privat tjenesteyting

Ny svømmehall på gbnr 1002/11 og 1002/371:

Området der eksisterende svømmehall ligger skal inngå som erstatningsareal for tapt grøntområde, og inngå i ny grønnstruktur. Det skal i samråd med veimyndighetene etableres

en ny og trafiksikker atkomst og veiløsninger for personbil, kollektiv, gående og syklende til og forbi ny svømmehall.

§ 2.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL (pbl. § 11-9 nr. 5)

Innenfor områder avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål og ved endret arealbruk innenfor nåværende 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.
Zeinertomta	Ny bebyggelse skal tilpasses Svend Foyns arbeiderboliger, som er fredet etter kulturminneloven. Reetablering av historisk trerekke mot Storgata skal vurderes i reguleringsplan.
Bjørn Farmand	Eiendommen kan ikke utvikles før det er etablert en trafiksikker adkomst med tilstrekkelig kapasitet for ønsket utvikling av eiendommen.
Gbnr. 1002/308	Det tillates idrettsanlegg på denne eiendommen.

§ 2.5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 2.5.1 Varelevering

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering. Varelevering/lasteareal skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner eller inngangspartier.

§ 2.5.2 Gatebruk

Gater som er siktakser mot Kanalen, Slottsfjellet og Jarlsberglandskapet skal holdes åpne og fri for sikhindrende møblering og installasjoner. Det tillates ikke gangbroer mellom bygninger på tvers av eksisterende gateløp.

Det vises til vedtatt «Gatebruksplan for Tønsberg sentrum» for regulering og bruk av gater, plasser, gang- og sykkelforbindelser.

§ 2.6 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	Honnørbrygga	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: • Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for området. • Det skal avsettes tilstrekkelig areal til fremføring av kanalpromenade gjennom området. • Byggegrenser skal fastsettes endelig gjennom detaljregulering.
Grønnstruktur	Farmannstorget	Det tillates oppføring av konstruksjon tilknyttet gateterminal innenfor området. Et mindre bygg som betjener drosjenæringen (servicebygg for sjåfører og publikum) kan tillates dersom det ikke kommer i konflikt med andre torgfunksjoner og fremtidig gateterminal for buss.

§ 2.7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 11-11 nr. 5)

Det tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Unntatt fra dette er områder avsatt til havneområder i sjø, farleder og ferdsel.

Dette innebærer at:

- Utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.
- Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegne kvalitet.
- Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i arealdel eller reguleringsplan.
- Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).
- Oppføring av midlertidige konstruksjoner og anlegg er ikke tillatt (herunder flytebrygger).
- Det tillates ikke mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer.
- Ved brann og/eller naturkatastrofer skal alternativ plassering av tiltak vurderes før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 2.7.1 Ferdsel og farleder

Tiltak i sjø som hindrer allmennhetens rett til ferdsel er ikke tillatt. Installasjoner eller andre tiltak som hindrer fremkommeligheten eller svekker sikkerheten i farledene er ikke tillatt.

Kapittel 3 Hensynssoner

§ 3.1 BÅNDLEGGINGSSONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d))

§ 3.1.1 Områder båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (fremtidig infrastruktur for veg og jernbane) (H710_05, 06)

Arealene er båndlagt for alle tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene jf. pbl. § 20-1 som kan være til hinder for planlegging og utbygging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg. Unntatt fra bestemmelsen er tiltak direkte knyttet til veg og jernbane

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 tiltak må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.*

§ 3.1.2 Båndlegging etter lov om naturvern (H720_01)

Presterødikilen naturreservat er båndlagt etter naturmangfoldloven.

§ 3.1.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_02,03)

Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

Følgende bygninger og berørt del av eiendom er fredet eller varslet fredet i medhold av kulturminneloven:

- 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 1807-1825, 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, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
- Kanalbrua ca.1957, fredet 2008

I tillegg er følgende bygninger statlig vernet, uten formelt fredningsvedtak:

- Tønsberg domkirke
- Grev Wedelsgate 17 (stasjonsbygningen) og 2 røde telefonkiosker

Alle tiltak utover vanlig vedlikehold som kan påvirke formålet med vernet skal godkjennes av Fylkeskommune på forhånd.

§ 3.2 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

§ 3.2.1 Avvikssone støy og luftkvalitet (H290_41)

Innenfor avvikssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter 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.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden.

Det tillates ikke etablering av grunnskoler eller barnehage i rød sone.

§ 3.3 GJENNOMFØRINGSSONER (pbl. § 11-8 e)

§ 3.3.1 Krav om felles planlegging (H810_G3) Stensarmen

Det stilles krav om felles planlegging gjennom områdeplan for arealene som omfattes av hensynssone H810_G3.

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.

§ 3.3.2 Krav om omforming (H820_G1) – Nedre Langgate

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

Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):



Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Ved regulering bør det vurderes å innta hele kvartalet, også de bebygde områdene, i planområdet.

For kvartalsbebyggelse kan det åpnes for en variasjon på +/- 1 etasje av 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.

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

Kapittel 4 BESTEMMELSESONMRÅDER

§ 4.1 KRAV OM REGULERING (pbl. § 11-9 nr. 1)

§ 4.1.1 # 21 Jernbaneområdet

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.

§ 4.1.2 # 22 Findus

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.

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

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

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.

§ 4.1.3 # 23 Lecatomta

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)

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser til feltene A og B (# 24 - 28)

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.

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

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

§ 4.2.2 Felt A bevaringsområder (# 24, 25, 27 og 28)

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.

§ 4.2.3 Felt 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.

Tilbaketrunket 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.

Innenfor eiendommen Storgaten 49 (gbnr 1001/26) skal eksisterende bebyggelse bevares som en enhet, både hjørnebygget og sidebygningen.

§ 4.3 Midlertidig rigg- og anleggsområder (Stensarmen # 29)

Det er krav til reguleringsplan for rigg- og anleggsområdet som skal avklare områdets varighet, omfang og avbøtende tiltak.

Det tillates midlertidig lagring av masser og utstyr til bruk i vei-, V/A og andre anleggsprosjekter.

Hensyn til trafikksikkerhet og skjerming av rigg- og anleggsplassen mot tilgrensende områder i forhold til støy, støv og lukt er viktig. Kabeltraseer må påvises og hensynstas før oppstart av graving og masseforflytting skjer innenfor avsatt område.