



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Del av Korten

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20200189

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 06.05.2026

Tilhørende plankart sist endret: 01.07.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12	17.06.2026	KS-077/26

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å skape grunnlag for en effektiv, bærekraftig og rasjonell bymessig transformasjon og utvikling på Korten. Kommunedelplanen og reguleringsplanen for Korten-området detaljreguleres ved å legge til rette for etablering av kontor, offentlig/privat tjenesteyting og hotell.

Gjeldende områderegulering med planformål, adkomster, utnyttelse, høydebegrensninger (mot sjø/Ilene naturreservat) samt Grevestien og øvrig grønnstruktur videreføres og forsterkes i planen. Ytterligere utfylling i sjø videreføres ikke. Eksisterende sjøfront reguleres som den er med mulighet for stedstilpasset utbedring og styrking.

Planstatus for eiendom gbnr. 1012/84 videreføres i samsvar med etablert situasjon. Planforslaget viser for øvrig en videreutvikling og utnyttelse av hele feltet, og legger til rette for en oppgradering av Korten-området, i tråd med overordnede føringer for bærekraftig by- og tettstedsutvikling.

2. Reguleringsformål (pbl. § 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Kontor/tjenesteyting/hotell (KB1)

Undervisning/kontor (KB2)

Kontor/tjenesteyting (KB3)

Kontor/tjenesteyting (KB4)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2)

Veg (V)

Kjøreveg (KV)

Fortau (FO1-FO3)

Annen veigrunn – grøntareal (AVG-AVG2)

Parkering P

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 pkt.3)

Turvei (TV1-TV2)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 pkt.6)

Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

§ 2.5 Hensynsoner (pbl. § 11-8 jf. §12-6)

Sikringssone – friskt (H1401-3)

Faresone – Flomfare (H320_1)

§ 2-6 Bestemmelsesområder

Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer – (#1 og #2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Ved prosjektering av visuell og tekniske utforming skal det legges vekt på hensynet til Ilene naturvernreservat.

Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkvalitet innenfor hele planområdet (bygninger og uteområder). Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det inngå en redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter og at tiltaket hensyntar eksisterende bebyggelse inkludert byens signalbygg (Slottsfjellet/Slottsfjelltårnet), taklandskap, gaterom og fjernvirkning (spesielt fra Slottsfjellet). Tiltaket skal også hensynta innsynet til Slottsfjellet og unngå påvirkning av Slottsfjellets dominerende virkning i landskapet og kontakten mellom Slottsfjellet og kulturmiljøet «Jarlsberg».

Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på en kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpassing til omgivelsene. Av fasadematerialer skal det unngås lyse/hvite og sterkt reflekterende materialer over store arealer. Farge- og materialbruk skal variere så lenge bebyggelsen i sin helhet framstår fargemessig avdempet. Innenfor KB1 skal fasadene mot Ilene våtmarksområdet ha en jevn rytme av lukkede felter og vinklede vindusflater for å redusere refleksjon som et hovedprinsipp. I 1 etasje og indre gårdsrom tillates større glassflater. Høye lukkede sokkeletasjer tillates ikke. Mindre grunnmurer må tillates der terrenget tilsier det. Treverk som naturlig fasademateriale skal dominere fasadene innenfor planområdet.

Fasader mot gate og indre gårdsrom skal ha en åpen og transparent utforming. Tildekking/ foliering av glass tillates ikke.

Innenfor planområdet skal det være lett å orientere seg, forholdet mellom private, halvprivate og offentlige områder skal gjøres tydelig lesbare ved bruk av beplantning, terrengmessige tiltak, materialbruk og bruk av bygulv mm. Inngangspartier skal fremstå tydelig lesbare og legges fra gate/fellesarealer.

Det skal legges til rette for gangforbindelser fra Grevestien til uterom tilknyttet ny bebyggelse. Hensikten er å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, samtidig som arealet mellom ny bebyggelse og areal regulert til grønnstruktur skal ha en glidende overgang. I byggeperioden skal det sikres midlertidig stiomlegging slik at Grevestien kan benyttes.

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Maksimale byggehøyder er vist i plankart med byggegrenser og kotehøyder. Angitte kotehøyder tillates overskredet med inntil 2m over maksimalt 15% av takflaten for etablering av heissjakter, ventilasjon, trapperom for tilkomst til tak og lignende. Ventilasjon på tak skal plasseres slik at de i minst mulig grad er synlig fra bakkeplan innenfor formålsområdet, og trekkes minst 2 meter tilbake fra takkant. Angitte kotehøyder tillates ikke overskredet for den delen av bebyggelsen som ligger innenfor høydebegrensningen mot sjø/ Ilene naturreservat.

§ 3.3 Byggegrenser (pbl. § 12-7, 1)

Der ikke annet er vist i plankartet, er formålsgrensen lik byggegrensen. For KB1 tillates plassering og etablering av mindre konstruksjoner som overbygget inngangsparti, møblering/uteservering, terrengarbeider, terrasser, stinett og lignende, utenfor byggegrense mot Grevestien, innenfor formålsgrense KB1.

§ 3.4 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims. §3.20 regulerer forholdet til og ivaretagelsen av Ilene våtmarksområde nærmere. Lysskilt tillates ikke.

§ 3.5 Kotehøyde, gulv 1.etasje (pbl § 12-7,1)

Kotehøyden for overkant gulv 1.etg og laveste vannlås skal ikke settes lavere enn +2.7 m, (høydereferanse NN2000). Parkeringskjeller kan likevel tillates lavere enn kote + 2,70, forutsatt at det gjøres avbøtende tiltak mot stormflo.

§ 3.6 Plassering (pbl. § 12-7, 2)

Avkjørselspiler på plankartet er veiledende. Eksakt plassering av avkjørslene kan justeres i forbindelse med detaljprosjekteringen. Justert plassering må godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak.

§ 3.7 Energi (pbl. § 12-7, 8)

Ved utbygging av større anlegg skal det avklares med nettselskap/EL-leverandør behov for nettutbygging og eventuell plassering av nettstasjon(er). Nettstasjon tillates etablert innenfor planområdet. Nettstasjon skal plasseres vekk fra sjø og nord/nordvest innenfor planområdet.

§ 3.8 Støy (pbl § 12-7, 3)

Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2021 tabell 3 skal legges til grunn. Støyforhold skal dokumenteres og skal ligge innenfor retningslinjenes grenseverdier.

Ved utbygging av planområdet skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442, kapittel 4. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april - 30. august.

§ 3.9 Luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn.

§ 3.10 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensingsforskriftens kap. 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

§ 3.11 Geoteknikk/områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)

Utbygging og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen. I forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen utredes lokalstabiliteten ytterligere, basert på aktuelle utbyggingsalternativer. Det skal utarbeides geoteknisk rapport for byggetiltak og anleggsfase som gir grunnlag for fastsetting av tiltaksklasse for prosjektering og arbeider.

§ 3.12 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjonen nærmest mulig kilden. Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk.

Dimensjonerende mengder for vann og spillvann må fremkomme i den kommunaltekniske planen. Brannvann må detaljprosjekteres og avklares med Vestfold interkommunale brannvesen. Hva som skal driftes kommunalt og hva som skal driftes privat må fremkomme. Innenfor KB1, KB3 og KB4 skal tak skal etableres som ekstensive grønne tak som en del av overvannshåndteringen. Reglene for avstand til kommunale vann og avløpsledninger i området må overholdes, jf. Tønsberg kommunes VA-norm.

§ 3.13 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Arealer på land

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at

dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler ansvarshavende leder på stedet.

Arealer i vann

Skulle det oppdages kulturhistorisk materiale i vann som kan være vernet eller fredet etter kulturminneloven (keramikk, glass, vrakdelar etc), må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre materialet og Norsk Maritimt Museum varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven §14, jf. §§ andre ledd og 13 første ledd. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette.

§ 3.14 Biologisk mangfold

Eksisterende allé langs Nordbyen skal bevares og tillates ikke felt. Eventuelle syke trær kan fjernes og erstattes med nye trær.

Innenfor planområdet er det registrert flere fremmede arter, blant annet en større forekomst av lupiner. Dette må tas hensyn til i forhold til flytting og bruk av masser, jf. bestemmelsene i forskrift om fremmede organismer § 24 fjerde ledd. Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å unngå spredning.

Tiltak innenfor planområdet skal ikke berøre strandengområdet i nord. Før igangsettelsestillatelse kan gis må det for det aktuelle byggeområdet utarbeides en tiltaksplan for biologisk mangfold som også omfatter håndteringen av eventuelle rødlistede arter som blir berørt.

§ 3.15 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Min. 0,5 - maks 1,5 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel pr 100 m² BRA for hotell.

Min. 0,5 - maks 1,0 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel pr 100 m² BRA for kontor, privat- eller offentlig tjenesteyting og undervisning.

Parkering skal etableres på bakkeplan og i parkeringskjeller under bakken. Minimum 10% av plassene tilrettelegges for lading av elbil. Innenfor felt KB2 tillates etablert elbilladere knyttet opp mot eksisterende bruk av parkeringsplass. Innenfor KB2 kan parkering kun etableres i tråd med dagens situasjon på østsiden av bygget langs Nordbyveien. Det skal utarbeides en detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, avkjørsler, atkomst til parkeringsanlegg og varelevering skal løses.

§ 3.16 Vannbåren varme (pbl. § 12-7, 8)

Nybygg innenfor konsesjonsområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Kommunen kan helt eller delvis gi unntak fra tilknytningsbestemmelsen, der det dokumenteres bruk av alternative løsninger for tiltaket som vil være energi eller miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.17 Renovasjon (pbl § 12-7)

Renovasjon skal plasseres lett tilgjengelig fra vei og skal være enten nedgravd eller innebygd. Renovasjonsløsningen skal videre stedstilpasses med tanke på lukt, støy, trafikk og skjerming samt plasseres bort fra llene naturreservat.

§ 3.18 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt. Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Eiendommer som skal oppheves. Eksisterende og planlagt terrengnivå, oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse på gulvnivå og gesims.
- Utforming av grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon herunder trær mellom bebyggelse og Grevestien.
- Beplantning/grøntinnslag på parkeringsplass (P).

- Utforming av uteoppholdsarealer på tak.
- Areal til snøopplag.
- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot vegtrafikkstøy.
- Overvannshåndtering.
- Forenklet overordnet utomhusplan som viser hele planområdet.
- Grevestien.
- Sammenhengende gangnett internt i planområdet som knytter seg på eksisterende infrastruktur.

§ 3.19 Anleggsplan

Det skal utarbeides anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafiksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 3.20 Ilene våtmarksområde

Det skal utarbeides en analyse og plan som vurderer mulige uforutsette hendelser som kan medføre konsekvenser for Ilene våtmarksområde mtp. overvannshåndtering, brann, ukontrollerte forurensende utslipp, støy fra uteservering mv.

Bygningsfasader med speilvirkning mot reservatet skal unngås. Det vil si alle fasader mot sør og vest. Varemottak, renovasjon o.l. må vende bort fra reservatet.

Det stilles krav til god styring av innvendig lys med automatisk slukking. Utvendig lys, lamper og skilt skal ikke være åpne i toppen. Armaturen bør ha en avskjerming slik at lyset ikke når høyere enn ca. 70 grader i forhold til horisonten. Lysskilt tillates ikke.

Vinduer/glassfasader utformes slik at man reduserer kollisjonsfare for fugl.

§ 3.21 Mobilitet

Planen skal sikre god mobilitet for gående og syklende. Det skal tilstrebes finmasket gangnett gjennom hele planområdet som knytter seg på eksisterende infrastruktur. Plassering skal fremkomme av utomhusplan.

Det skal etableres gangforbindelse mellom kjørevei (sv) og Grevestien.

Det skal etableres sti med en bredde på 2m i området #1 – siktlinje 1. Stien skal opparbeides med permeabelt dekke.

Det skal etableres adkomst til ny bebyggelse fra Fjordgaten.

4. Bestemmelser til arealformål

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

§ 4.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Fellesbestemmelser

- Maksimal tillat utnyttelsesgrad er angitt på plankartet som % BYA.
- Maksimal tillat byggehøyde er angitt med kotehøyder på plankartet.
- Viser til § 3.1 vedørende estetikk og visuell utforming.

KB1 - Kontor/tjenesteyting/hotell (1800)

Innenfor formålet kan det etableres bebyggelse til hotell (1320), kontor (1310) og offentlig eller privat tjenesteyting (1160).

KB2 - Undervisning/kontor (1800)

Innenfor formålet kan det etableres bebyggelse til undervisning (1162) og kontor (1310).

KB3 og KB4 - Kontor/tjenesteyting (1800)

Innenfor formålet kan det etableres bebyggelse til kontor (1310) og tjenesteyting som undervisning (1162), kulturinstitusjon (1167), administrasjon (1166) og annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169).

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

§ 4.2.1 Vei (SV)

Arealet er regulert til felles adkomst for KB1, KB3 og KB4, og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 4.2.2 Kjørvevei (KV)

Arealet er offentlig og en videreføring av dagens trase og formål

§ 4.2.3 Fortau (FO1, FO2 og FO3)

Arealene har offentlig eierform

§ 4.2.4 Parkering (P)

Arealet har offentlig eierform

§ 5.5 Annen veigrunn – grøntareal

Arealene har offentlig eierform

§ 4.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3 og 14)

§ 4.3.1 Turvei (TV 1-2)

Areal regulert til grønnstruktur skal være en vegetativ buffersone mot reservatet, med "Grevestien" anlagt i en bufferavstand/tilstrekkelig avstand fra vannkanten.

Arealet inngår som del av allerede etablert kyststi og Grevestien skal opparbeides som turveg for allmenn ferdsel.

Vegetasjonen skal danne en effektiv buffer for naturreservatet. Området skal opparbeides slik at det fremstår med høy visuell og teknisk kvalitet, og bidrar til å heve området landskaps- og rekreasjonsverdi. Det skal benyttes stedegen vegetasjon. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges. Opparbeidelsen av grønnstrukturen innenfor planområdet skal ikke komme i konflikt med eksisterende strandengparti i nord. Vernemyndighetene skal gis anledning til delta i arbeidet.

Innenfor formålet kan det gjennomføres mindre tiltak som fremmer naturmangfold. Vernemyndighetene skal gis anledning til å delta ved eventuelle gjennomføring av tiltak. Eventuelle tiltak skal godkjennes av statsforvalter.

Stien(e) skal merkes, opparbeides og kanaliseres slik at det tydelig fremstår hvor man skal gå/ferdes aktsomt. Hensikten er å minimere den direkte menneskelige aktiviteten i selve strandsonen. Dette blant annet ved bruk av vegetasjon og ved sentrerte utsikts- /aktivitetspunkter. Stien(e) skal anlegges med permeabelt dekke. Tilstrekkelig buffersone og en glidende overgang mellom tursti og ny bebyggelse skal sikres. Areal mot sjøen som tilrettelegges for bruk må videre ha tilgang for allmenheten (strand, utsiktspunkt o.l.).

I opparbeidelsen av grønnstrukturen, skal det etableres trær i sonen mellom bebyggelsen og Grevestien
Det skal utarbeides en detaljert plan for opparbeidelse av Grevestien, planen skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5, 6)

§ 4.4.1 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

Det tillates ikke tiltak etter pbl § 1-6 i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone utover det planen tilrettelegger for av tiltak inkl. styrking og utbedring av sjøfronten ved mindre plastring og reparasjon.

§ 5 Hensynssoner (pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 5.1 Sikringssone – frisikt (H140 1-3) (pbl. §11-8 a)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5m over tilstøtende kjørebanelers plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

§ 5.2 Faresone – flomfare (H320_1) (pb. §11-8 a)

Innenfor faresonen kan det være fare for flom i forbindelse med stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten at dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivarettatt, jfr. §3.5.

§ 6 Bestemmelsesområder

#1-2 Funksjon og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

#1

Det skal innpasses åpen siktlinje innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankart merket med #1.

#2

Det skal innpasses åpen siktlinje innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankart merket med #2. Siktlinjen skal være min 8m bred. Innenfor bestemmelseområdet skal etableres gangforbindelse fra tursti. Det tillates etablert nedgravd renovasjonsløsning innenfor #2.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser (pbl. §12-7, 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Kommunalteknisk plan iht. § 3.12.
- Utomhusplan iht. § 3.18.
- Plan for uforutsette hendelser som kan påvirke llene våtmarksområde iht. § 3.20.
- Redegjørelse som dokumenterer tiltakets estetiske kvaliteter iht § 3.1.
- Plan for opparbeidelse av Grevestien, iht § 6.
- Geoteknisk rapport iht. § 3.11.
- Dokumentasjon av stabilitet og tiltak mot flomskader ved eventuell flom/oversvømmelse av parkeringsanlegg.

- Overordnet plan for trafikksikkerhetstiltak i vestre arm i rundkjøringen Kjelleveien – Fjordgaten.
- Tiltaksplanen for håndtering av forurensede masser iht. § 3.10

§ 7.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Anleggsplan iht §3.19
- Tiltaksplan for håndtering av rødlistede arter innenfor aktuelt byggeområde iht. § 3.14.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Ombygging av innkjøringen fra Kjelleveien til Fjordgaten med midtdeler, flytting av krysningspunktet for gang- og sykkelveien, justering av innkjøringen i nord og ombygging av tilhørende gang- og sykkelveier. Detaljert byggeplan for ombygging av innkjøringen til Fjordgaten må være godkjent av veimyndighet.
- Opparbeidelse av nye fortau innenfor planområdet FO1 og FO2.
- Opparbeidelse av TV1 og TV2 iht til § 10.3.

§ 7.3 Turvei

Området regulert til GT1 og GT2 skal opparbeides og ferdigstilles senest til første vekstsesong etter at første søknadspiktig tiltak/bygning innenfor feltene KB1, KB3 og KB4 er ferdigstilt og tatt i bruk.