

---

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KALDNES, FELT F OG G. PLAN NR. 0704 65215.

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette og gi rammer for en utbygging i tråd med overordnet visjon og reguleringsplan for Kaldnes.

### 1.2 Virkninger av planen

Planen innebærer en omregulering av et område vist med reguleringsgrense på plankart datert 13.01.06. Innenfor den viste avgrensningen erstatter planen tilsvarende område i gjeldende reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209) vedtatt av Bystyret 12.12.01 samt i gjeldende bebyggelsesplan for felt A og B m.v. (plan nr. 65209 B1) vedtatt av FUP 27.09.2002.

Eksisterende bebyggelse innenfor den viste avgrensningen kan rives.

### 1.3 Bebyggelsesplan / utomhusplan

Det er ikke krav til utarbeiding av bebyggelsesplan. Utomhusplan må være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhusplanen må vise gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, vegetasjon m.v.

### 1.4 Formingsveileder

Byggeområder, offentlige trafikkområder og friområder skal utformes ihht. de føringer som gis i formingsveileder for Kaldnes.

## § 2 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

- **Byggeområder** (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1) / **kombinerte formål** (Pbl § 25, 2. ledd)  
Bolig- og næringsbebyggelse (bygg A, B, C, D, E og F på felt G samt bygg G og I på felt F), Fellesområde (gårds plass 1,2 og 3 samt gangatkomst 1,2, 3 og 4) over næringsbebyggelse på felt F og G, Parkeringshus (bygg H på felt F), Frittliggende boligbebyggelse, eksisterende

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

Kjørevei  
Gang- og sykkelvei  
Annet veiareal  
Bussholdeplass

- **Spesialområder** (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Vegetasjonsbelte  
Privat vei / avkjøring til gbnr 1003/39

- 
- **Fellesområder** (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)  
Felles avkjørsel 1 og 2 / inn- og utkjøring for felt F (P-huset)  
Felles avkjørsel og vareadkomst for felt F

### § 3

## FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER

### 3.1 Plassering

Nye bygninger skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Mot offentlig trafikkområde skal hoveddeler av fasadelivet ligge i byggegrense / formålsgrense.

### 3.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

### 3.3 Overskridelse av gesimshøyde

Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom og glasstak inntil 3,4 m over maks. gesimshøyde for felt F. For bygg i felt G tillates kun heisrom og soilrør for utlufting inntil 1 meter over maks. byggehøyde.

### 3.4 Karnapper / balkonger

Karnapper / balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 meter fra 2. etasje og oppover dersom dette ikke er til hinder for trafikken. For bygg E tillates utkraging av karnapper/balkonger med inntil 2,5 meter utenfor byggegrensen fra 2. etasje og oppover dersom det ikke er til hinder for trafikk.

### 3.5 Grad av utnyttning (T-BRA)

Glassgårder, foajeér og forsamlingsaler skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde. Parkeringsareal og øvrige arealer som i sin helhet er under nytt planert terreng skal ikke medregnes. Dersom avstand mellom underkant innvendig himling og gjennomsnittlig terrengnivå (nytt planert terreng) rundt feltet er mindre enn 0,5 m, skal arealet ikke medregnes (0 %). Dersom tilsvarende avstand er mellom 0,5 m og 2,0 m, skal halvparten av arealet medregnes (50 %). Dersom tilsvarende avstand er mer enn 2,0 m, skal hele arealet medregnes (100 %).

### 3.6 Arealbruk i 1. etasje

Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommene skal legges på bakkeplan / 1. etg. Adkomst til slik virksomhet legges til gaterommet. Det tillates ikke etablert kjøpesenter i planområdet.

### 3.7 Leke- og uteoppholdsareal for boliger

Krav til leke- og uteoppholdsareal for boliger er 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet, og inkluderer felles uteoppholdsareal på gårds plass samt privat uteoppholdsareal på terrasse / balkong. På gårds plass 3 i felt F må det etableres en felles lekeplass på min 100 m<sup>2</sup> før igangsettingstillatelse gis for omkringliggende bygg (boliger). Det må opparbeides en felles lekeplass på min. 300 m<sup>2</sup> hver i gårds plass 1 og 2 i felt G. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet ved igangsettingstillatelsen for omkringliggende bygg (boliger).

Lekeplassene skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, med sandkasse, apparater, benker, noe fast dekke og være beregnet for ulik aktiv lek hele året. Leke- og uteoppholdsarealene skal ha solrik beliggenhet og skal være skjermet mot sterk vind, luftforurensning, trafikkfarer,

---

støy og andre helsefarlige forhold. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Plassering og detaljering av lekeplassene må vises på utomhusplanen.

### **3.8 Skiltplan**

Det skal redegjøres for fasadeskilt / reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan for hvert bygg. Skilt skal innordne seg bygningens / anleggets arkitektoniske utforming.

### **3.9 Næring (definisjon)**

Med næring menes kontor, forretning, bevertning, hotell og småindustri som ikke er sjenerende for omgivelsene.

### **3.10 Tilknytning til fjernvarme**

Ved nybygg eller større ombygninger av eksisterende bygning, skal bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg. Konesjonshaver skal vurdere om slik tilknytning er hensiktsmessig.

### **3.11 Renovasjon**

Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler. Dersom det er aktuelt med utvendig plassering, må dette vises på utomhusplanen.

### **3.12 Universell utforming**

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

### **3.13 Frisiktsone**

Det skal være fri sikt innenfor frisiktsonen og med forbud mot trær, gjerder, hekker eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 m langs vei. Frisikten ved utkjøring fra p-kjeller m.m må også være tilfredstillende i henhold til Vegnormalen.

## **§ 4**

### **BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER / FELLESOMRÅDER**

#### **4.1 Felt F (bygg G, H og I samt tilhørende fellesområder)**

Felt F skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg G og I), fellesområde over næring i 1. etg. (gårds plass 3, gangadkomst 3) samt parkeringshus (bygg H).

Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnytningsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 14.800 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg I kan ha maks. gesimshøyde C + 26,9 moh. Bygg G kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Gårds plass 3 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh. Bygg H (P-hus) kan ha maks. gesimshøyde C + 21,4 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,0 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Det skal iverksettes tiltak for å dempe det visuelle inntrykket av den store parkeringsflaten på taket.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kun innkjøring til bygg H (p-huset) via Felles avkjørsel 1 fra offentlig trafikkområde. Utkjøring fra feltet skal kun skje via Felles avkjørsel 2. Varelevering og renovasjon til felt F kan skje via Felles avkjørsel/vareatkomst fra offentlig

---

trafikkområde. Gangatkomst 3 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårdsplass 3. Det skal tilrettelegges for offentlig sykkelparkering i gangadkomst 3.

Gårdsplass 3 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet, med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre.

#### **4.2 Felt G (bygg A, B, C, D, E og F samt tilhørende fellesområder)**

Felt G skal nyttes til bolig med tilhørende anlegg og næringsvirksomhet (bygg A, B, C, D, E og F) samt fellesområde over næring i 1. etg. (gårdsplass 1 og 2, gangatkomst 1, 2 og 4). Bebyggelsen innenfor feltet skal plasseres som vist på plankartet, og kan ha en samlet utnyttingsgrad på maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 22.000 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen kan ha maks. gesims og byggehøyder som vist på plankartet. Bygg A og bygg E kan ha maks. gesimshøyde C + 26,5 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 23,7 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg B kan ha maks. gesimshøyde C + 23,7 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 20,9 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Bygg F kan ha maks. gesimshøyde C + 25 moh. Bygg C kan ha maks. gesimshøyde C+ 25 moh. Bygg D kan ha maks. gesimshøyde C + 25 moh, men skal avtrappes ned til maks. C + 22 moh på delen nærmest Kaldnesgaten. Gårdsplass 1 og 2 over næringsbebyggelse kan ha maks. byggehøyde C + 9,2 moh.

Bebyggelsen innenfor feltet skal ha kjøreadkomst / vareadkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. gatetun 1 alt. fra nye Kaldnes allé på opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes. Gangadkomst 4 skal sikre mulighet for trinnfri adkomst fra offentlig trafikkområde (fortau) i Ramblaen til bebyggelsen / felles gårdsplass 1 og 2. I tillegg skal gangadkomst 4 kunne nyttes til nødvendig kjøreadkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler. I gangadkomst 4 tillates det bygd støyskjerming i henhold til støyutredninger og støykrav.

Gangadkomst 1 og 2 skal sikre adkomst fra offentlig trafikkområde utenfor planområdet, jfr. opprinnelig reguleringsplan for Kaldnes (plan nr. 65209).

Gårdsplass 1 skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg A, B og C), med vekt på gode leke- og rekreasjonsmuligheter for alle aldre. Tilsvarende gjelder for gårdsplass 2, som skal opparbeides til felles uteoppholdsareal for boliger innenfor feltet (bygg D, E og F). Med unntak av inntegnet frisiktssone gjennom felt G, tillates gårdsplass 1 og 2 bebygd med mindre punktbebyggelse (trapp- og heishus, søppelhåndtering eller trafo) som kan ha maks. tillatt bruksareal (T-BRA) 50 m<sup>2</sup> og maks. gesimshøyde C + 14,0 moh.

Adkomstpil ved bygg D skal være gangadkomst mellom gang- og sykkelveien i Kaldnesgaten og fellesområde gårdsplass (2). Adkomst skal være felles for beboere av bygg D, E og F.

## **§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **5.1 Offentlig kjørevei**

Området omfatter ny hovedadkomst til Kaldnesområdet (ny rundkjøring i krysset Kaldnesgaten og Sundveien), i tillegg til del av Kaldnesgaten fram til rundkjøringen samt eksisterende avkjørsel fra Kaldnesgaten. Det tillates opparbeidet nye anlegg innenfor arealet, herunder venstresvingefelt, midtrabatt, trafikkøyer, gangfelt m.v i hht byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

---

## **5.2 Offentlig gang- og sykkelvei**

Ny gang- og sykkelvei inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.

## **5.3 Annet offentlig veiareal**

Annet veiareal inntil ny rundkjøring og langs Kaldnesgaten (på samme side som byggeområdene / felt F og G) må etableres som vist på plankartet.

## **5.4 Offentlig bussholdeplass**

Det tillates å etablere ny offentlig bussholdeplass langs Kaldnesgaten mot p-hus i felt F som vist på plankartet. Ny bussholdeplass må være ferdig bygd før eksisterende holdeplass på samme side av Kaldnesgaten fjernes.

# **§ 6 SPESIALOMRÅDER**

## **6.1 Vegetasjonsbelte**

Det tillates å innpasse nødvendig støyskjerming for planens byggeområder (felt F og G) innenfor vegetasjonsbeltet. Støyskjerming kan enten utføres som voll, skjerm eller en kombinasjon. Dersom støyskjermen utformes som en voll, kan det innpasses teknisk rom e.l. i vollen. Støyskjerm mot fylkesvei er søknadspliktig og søknaden må sendes Statens vegvesenet for uttalelse. Eksisterende vegetasjon mot Kaldnesgaten bevares som en grøntskjerm, så lenge den ikke kommer i konflikt med behovet for støyskjerming. Vegetasjonsbeltet skal beplantes med flersjiktig vegetasjon og stedegne trær, som skal vises i utomhusplanen.

## **6.2 Privat vei (Ny adkomst for eiendom gbnr. 1003/39)**

Planlagt vei /innkjørsel til eiendom gbnr. 1003/39, 1003/40, 1003/52 i rundkjøringen reduseres til 4 m bredde og det legges en jordvold i 3 m bredde for å skjerme bebyggelse.

# **§ 7 PARKERING**

## **7.1 Parkeringsdekning**

For boliger skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. bolig (inkl. gjesteparkering). For kontor skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass pr. 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). For forretninger skal det opparbeides minimum 1 plass pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Krav til parkering for andre formål fastsettes iht. behov i hver enkelt byggesak. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelsehemmede. Det skal avsettes plass for sykkelparkering.

For bygg C, D, E og F i felt G tillates maks 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

## **7.2 Lokalisering**

Krav til parkering skal fortrinnsvis dekkes innen hvert felt. Parkeringshus på felt F og G kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes, i tillegg til å kunne fungere som innfartsparkering på Kaldnes.

---

## **§ 8 VEITRAFIKKSTØY**

### **8.1 Generelt om støytiltak**

Fasade- og skjermingstiltak må beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

### **8.2 Støy fra veitrafikk**

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende følge følgende retningslinjer og forskrifter:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442 (MD 2005).  
Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97), samt NS 8175.  
Nødvendige fasade- og skjermingstiltak for veitrafikkstøy skal utformes med basis i de prinsipper som er antydnet i utredning utført av Brekke & Strand akustikk as datert 15.09.05.

## **§ 9 FORURENSNING / GRUNNFORHOLD**

### **9.1 Miljøplan**

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av eventuelle forurensede masser på land og i sjøen. Før det gis igangsettelsestillatelse for nye tiltak skal det foreligge nødvendige tillatelser til tiltak etter forurensningsloven.

### **9.2 Grunnundersøkelser**

Senest ved søknad om rammetillatelse må det fremlegges detaljerte grunnundersøkelser av området slik at nødvendig sikring av grunn og fundamentering for bygging i området ivaretas.

## **§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **10.1 Antall boenheter på hele Kaldnes**

Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:

Området tillates utbygd med inntil 1000 boenheter.

### **10.2 Trafikktiltak for hele Kaldnes**

Følgende bestemmelser gjelder for hele Kaldnesområdet samlet, slik det er regulert i plan nr. 65209:

Før den første boligen tas i bruk må følgende tiltak nevnt nedenfor være gjennomført:

1. Effektiviseringstiltak i veinettet
2. Ny rundkjøring i krysset Sundveien og Kaldnesgaten

Før det gis ferdigattest til felt F eller senest innen 01.02.10 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak på de 5 mest støyutsatte eiendommene etter full Kaldnes - utbygging, dvs. utvendig støy lik 64,5 dBA eller mer. Det gjelder gbnr. 1003/39 i Kaldnesgaten, gbnr. 1003/72 i Kaldnesalléen, gbnr. 1003/112 og 118 i Bispeveien og gbnr. 1003/114 i Banebakken, jfr. støyberegninger utført av Multiconsult 25.02.09.

Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB.

---

Når bompengeringen avvikles eller senest før det kan gis rammetillatelse utover 50 % (70.000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt bruksareal (BRA), skal det være gjennomført støyskjermingstiltak for resten av boligbebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken som ligger i rød og gul sone iht. nasjonal støyretningslinje T-1442, jfr. støysonekart dat. 19.02.2008. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støynivå skal tilfredsstillende grenseverdi gitt i nasjonal støyretningslinje T-1442, dvs. 55 dB. Opparbeidelse av uteplass utenfor gul sone kan vurderes.

Ved vurdering av evt. støyskjerm langs Kaldnesgaten og Solveien skal estetiske hensyn vektlegges og berørte grunneiere rådspørres. Dersom tiltakshaver gjennom en støyfaglig utredning kan dokumentere at kostnadene til støyisolering eller andre avbøtende tiltak er uforholdsmessig høye, kan de fastsatte støygrensene fravikes. Ved avvik skal det legges vekt på at boenheter om mulig får en stille side og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold, jfr. T-1442 pkt. 3.3.2.

Tiltakshaver kan påregne dispensasjon fra kravet om skjerming av resten av bebyggelsen langs strekningen fra Sundveien til Banebakken dersom gjennomføringen ikke lar seg avtale innenfor lovens rammer for utbyggingsavtaler. Det vises til nasjonal støyretningslinje T-1442 kap. 3.3 med tilhørende veileder vedr. utvidelse/ending av støyende virksomhet på Kaldnes og krav til kostnadsfordeling der grenseverdiene allerede er overskredet pga. eksisterende støykilde.

### **10.3 Infrastruktur**

Før byggetillatelse for ny bebyggelse kan gis, skal offentlige trafikkområder, frem til og langs med feltet være opparbeidet. Utbyggingstakten må tilpasses slik at det sikres kapasitet i barnehage og skole. Behovet for barnehage / småskole / flerbrukshus i området må vurderes kontinuerlig i byggeprosessen. Avsatt areal H må vurderes sammen med andre tomtealternativer innenfor Kaldnesområdet, slik det er regulert i plan nr. 65209.

### **10.4 Rekkefølgebestemmelser til det enkelte området**

Følgende må være ferdig opparbeidet før det gis byggetillatelse til aktuell bebyggelse / anlegg:

- **Bebyggelse på felt F**

Offentlig trafikkområde / kjøreadkomst via eks. avkjørsel fra Kaldnesgaten.

- **Bebyggelse på felt F og G**

Offentlig trafikkområde / torg 3 innerst i tørrdokka (jfr. omreguleringsforslag, plan nr. 65216).

Ved innsending av søknad om revidert rammetillatelse for deler av felt G, forventes det en redegjørelse for planlagte tiltak i Mammutkrysset, jfr rekkefølgebestemmelse § 10.2.

- **Ramblaen, felt C, offentlig friområde 1-park m.v.**

Før igangsettingstillatelse gis for felt F eller G, eller senest 01.04.06, skal det være innsendt for 1.gangs behandling et komplett forslag til bebyggelsesplan/omregulering som omfatter minimum Ramblaen, veiarealet mellom Ramblaen og gangbrua, felt C og D og friområdet (kulturparken). Det kreves aktiv medvirkning fra barn og unge i planarbeidet etter modell utformet av for eksempel Kulturbanken As, og etter nærmere avtale med kommunen. Før 01.11.06 skal Ramblaen med midtpartiet og kjørefelt på hver side være opparbeidet.

### **10.5**

Det gis ikke brukstillatelse utover 25 % (35 000m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før ringvei Nord er tatt i bruk.

---

## 10.6

Det gis ikke rammetillatelse utover 50 % (70 000 m<sup>2</sup>) av totalt tillatt antall m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) før det er innført tilfartskontroll i/ved Banebakken og Kanalveien, og Mammutkrysset er effektivisert gjennom mindre geometrisk endring av krysset, nytt styringssystem samt flettefelt i Nedre Langgate, jfr. rapport datert 16.05.2008 kalt "Tiltakspakker for bedre framkommelighet for kollektiv og bil i Tønsberg-området" tiltak 4 og 7, utarbeidet av statens vegvesen, Nøtterøy, Tjøme og Tønsberg kommuner.

## 10.7

Det gis ikke rammetillatelse utover 75 % (105 000 m<sup>2</sup>) før det er etablert ny fastlandsforbindelse eller det er sikret tilstrekkelig avlastning for byrettet trafikk over Kanalbroa. Planmyndigheten skal ta opp denne bestemmelsen til ny behandling dersom ny fastlandsforbindelse ikke er bygget før den tid.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 01.02.06, sak nr.005/06

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef

Mindre vesentlig endring vedtatt 17.12.2008, BY-sak: 130/08  
Mindre vesentlig endring vedtatt 15.05.2009, UBA-sak: 095/09 .  
Mindre endring vedtatt 30.10.2015, UBA-sak: 175/15  
Mindre endring vedtatt 23.09.2016, UBA-sak: 159/16