

---

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KALDNES, DELFELT M, N, K m.fl. PLAN NR. 0704 20110035.

## § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, kontor, bevertning, tjenesteyting og forretning på delfeltene K, N, M m.fl. I tillegg skal Beddingen utvikles som offentlig park og det skal legges til rette for etablering av/ videreføring av offentlig turveg langs Tørrdokka. Hensikten er å ivareta allmennhetens interesser ved å ta vare på og utvikle Beddingen som offentlig bypark. I tillegg skal det legges til rette for etablering av småbåtanlegg i tilknytning til boenhetene.

## § 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Området reguleres til:

### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§§ 12-5 pkt. 1 og 12-7)

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (K3-K5 og M1-M5)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SA1-SA2)

Uteoppholdsareal (UA1-UA2 og UA4-UA7)

Gårdsplass (GP)

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål:

Bolig/ kontor/ uteopphold/ bevertning/ tjenesteyting/ forretning (K1, K2, N1, N2)

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

Kjøreveg (KV) (offentlig)

Torg (T) (offentlig)

Gatetun (GT1 og GT2) (offentlig)

Gangveg/gangareal/gågate (G) (offentlig)

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

Turveg (TV1-TV2) (offentlig)

Park (P1 og P3) (offentlig)

### § 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 pkt. 6)

Friluftsområde (FO1 og FO2) (offentlig)

### § 2.5 Hensynssoner (§ 11-8 jfr. § 12-6)

Sikringssone – frisikt (H140)

Faresone – ras og skredfare (H310)

Særlig angitt hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570)

### § 2.6 Andre juridiske flater, linjer og punkter

Parkeringsanlegg under bakken # 1

Parkeringsanlegg under bakken # 2

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### § 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)

Ny bebyggelse 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 formålsgrensen.

### **§ 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1.)**

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema med ekspressive detaljer/ bygningsdeler.

Ny bebyggelse innen planområdet skal som hovedregel ha flate tak.

### **§ 3.3 Overskridelse av byggehøyde**

Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, heismaskinrom, glasstak og takterrasser inntil 1,5 m over maks. byggehøyde for hvert felt.

### **§ 3.4 Balkonger og utkrageringer**

Balkonger kan overskride byggegrensen med inntil 1,5 m fra 2. etasje over bakkeplan og oppover, dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

For N1 tillates utkrageringer inntil 3 m utover viste byggegrenser fra 2. etasje over bakkeplan. For K1, K2, K3 og K4 tillates utkraging inntil 2 m fra 2. etasje over bakkeplan utover viste byggegrenser på fasadene som vender mot vest.

### **§ 3.5 Arealbruk i 1. etasje (§12-7, 2.)**

Utadrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/ 1. etasje. Adkomst til slik virksomhet skal legges til gaterommet.

### **§ 3.6 Felles uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7,2)**

Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. For felt K5 og M5 kan kravet helt eller delvis dekkes med balkonger/ takterrasser. Eventuelt redusert krav til felles uteoppholdsareal for de minste leilighetene avklares i rammesøknaden.

### **§ 3.7 Skiltplan**

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

### **§ 3.8 Fjernvarme (§12-7,8)**

Nybygg skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

### **§ 3.9 Renovasjon**

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunens renovasjonsregler. Plassering av renovasjonsløsninger skal vises i utomhusplanen.

### **§ 3.10 Kulturminner (§ 12-7,6)**

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 fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

---

### **§ 3.11 Vann, avløp og overvann (§ 12-7)**

Utførelse av vann, vei og avløpsanlegg skal gjøres ihht krav fra Bydrift jfr. inngått utbyggingsavtale.

### **§ 3.12 Støy (§ 12-7, 3)**

Kravene til støynivå skal være oppfylt ihht den enhver tids gjeldende retningslinjer. Ved utbygging av områdene skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride støygrensene i den enhver tids gjeldende retningslinjer. Støyende aktivitet som peling skal kun foregå på dagtid. For byggeområdet M1-M5 og blokk A i felt N2 skal behovet for støyskjerming av soverom og stue med fri sikt mot støykilden (utesteder på brygga) vurderes spesielt. Det stilles krav til ekstra fasadetiltak i tråd med anbefalinger i støyrapport datert 03.11.2011 fra Akustikk-konsult AS.

### **§ 3.13 Grunnforhold/ forurensning (§ 12-7, 3 og 12)**

Det skal utarbeides en miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensete masser på land og i sjøen.

### **§ 3.14 Parkering (§ 12-7, 7)**

For boenhetene: Det skal avsettes inntil 0,5 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

For kontorareal: Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 75 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

For forretningsareal: Det skal avsettes inntil 1 biloppstillingsplass og minimum 1 oppstillingsplass for sykkel pr. 40 m<sup>2</sup> netto gulvareal.

Antall p-plasser for biler i innendørs parkeringsanlegg i delfeltene K2, N1-N2, M1-M5 og K3-K5 skal ikke overstige 200.

Det tillates etablert gateparkering i GT1.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Parkering som ikke kan dekkes innenfor planområdet skal løses midlertidig på felt G og H, inntil parkeringshus på F er bygd. Parkeringshus på felt F kan dekke parkering for bebyggelse på eget felt eller andre felt på Kaldnes (jfr. plan nr. 65 215).

### **§ 3.15 Kotehøyde, gulv 1. etasje**

Den laveste monterte vannlåsen skal ikke ligge lavere enn kote + 2.7.

### **§ 3.16 Sikkerhet for påkjørsler fra skip**

I forbindelse med byggeområde M5 skal det etableres en konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip. Rammesøknaden skal forelegges Havnevesenet for uttalelse.

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (K3- K5 og M1- M5)**

K3 Maks bruksareal (BRA) = 1800 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 19.

K4 Maks bruksareal (BRA)= 1800 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 19.

---

K5 Maks bruksareal (BRA)= 3050 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 28.

M1 Maks bruksareal (BRA)= 1500 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 22.

M2 Maks bruksareal (BRA)= 1750 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 25.

M3 Maks bruksareal (BRA)= 1500 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 22.

M4 Maks bruksareal (BRA)= 1500 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 22.

M5 Maks bruksareal (BRA)= 3250 m<sup>2</sup>. Maks byggehøyde kote + 43.

#### **§ 4.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K1)**

Maks. bruksareal (BRA)= 4850. Maks byggehøyde kote + 22,5 (K1 A og K1 B). Maks byggehøyde for indre gårdsrom (tun) kote + 8.

Indre gårdsrom tillates gjennombygd med en glassgård, hvis området utnyttes til næringsformål (ikke medregnet i grad av utnytting).

#### **§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (K2)**

Maks. bruksareal (BRA)= 4650 (inkl. parkering i 1. etasje). Maks byggehøyde kote + 22 (K2 A og K2 B). Maks byggehøyde for indre gårdsrom (tun) kote + 8.

Det tillates etablert parkeringsanlegg i 1. etasje. Dersom parkering avvikles skal arealene benyttes til bolig/ næringsformål. Krav til takhøyde settes til forskriftsmessig høyde. Høyde avklares ved søknad om rammetillatelse.

Indre gårdsrom tillates gjennombygd med en glassgård, hvis området utnyttes til næringsformål (ikke medregnet i grad av utnytting).

#### **§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N1)**

Maks. bruksareal (BRA)= 4500 m<sup>2</sup>. Maks. byggehøyde kote + 23.

#### **§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Bolig, kontor, uteopphold, bevertning, tjenesteyting og forretning (N2)**

Maks. bruksareal (BRA)= 4500 m<sup>2</sup>. Maks. byggehøyde kote + 30 (N2 A) og kote + 22,5 (N2 B).

#### **§ 4.6 Takterrasser**

Det kan tilrettelegges for uteopphold på takterrasser for boenhetene i delfelt K5 og M5 i henhold til utomhusplanen, jfr. rekkefølgebestemmelse § 10.1.

#### **§ 4.7 Småbåtanlegg (SA1)**

Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere. Fra M1-M4 skal det etableres en flytebrygge på minimum 2,5 m som skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett på flytebryggen.

På bølgebryter nord for M5 skal det tinglyses rettigheter som sikrer allmennhetens ferdselsrett.

Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båtplasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i

---

heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke  
Innenfor området tillates etablert konstruksjon for å sikre mot påkjørsler fra skip jfr. § 3.16.

#### **§ 4.8 Småbåtanlegg (SA2)**

Området kan tilrettelegges som privat småbåtanlegg med nødvendige brygger, fortøyningsfester og utriggere.

Det skal tinglyses en heftelse på småbåthavnen om at båt plasser kun kan eies av hjemmelshavere innenfor den opprinnelige planavgrensningen i plan nr. 65209. Ordlyden i heftelsen skal godkjennes av Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

### **§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Offentlige trafikkområder**

De offentlige trafikkområdene omfatter Kaldnes Allè (KV) med tilhørende gangareal og parkering, Landgangen (GT1) regulert til gatetun og torg ved Tørrdokka (T).

#### **§ 5.2 Gatetun (GT1 og GT2)**

Gatetunene skal bygges på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på forgjengernes vilkår. Fartsdpendende tiltak skal innføres og det skal ikke være gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

Innenfor GT1 tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg (#2). Plassering av nedkjøringsrampen skal fremgå av utomhusplanen.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Offentlige arealer**

Følgende arealer er offentlige: Turveg (TV1-TV2) og Park (P1 og P2).

#### **§ 6.2 Park (P1 og P2)**

Park P1 (Beddingen) og P2 skal opparbeides som urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge ihht kvalitetskravene i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel pkt 3.3.

Opparbeidelsen skal fremgå av utomhusplanen.

### **§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

#### **§ 7.1 Offentlige arealer**

Følgende arealer er offentlige: FO1 og FO2.

#### **§ 7.2 Friluftsområde (FO1) (sjøareal utenfor Beddingen)**

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det tillates ikke motorisert ferdsel. Det tillates ikke opptrekk av båter, midlertidige fortøyinger eller etablering av permanente båt plasser eller lignende. Fortøyinger og konstruksjoner som er knyttet til områdets bruk som friområde tillates.

---

### **§ 7.3 Friluftsområde (FO2) (sjøareal i Tørrdokka)**

Området skal holdes åpent for allmennheten. Det er tillatt med midlertidig fortøyning.

Båter som har publikumsrettet virksomhet (museumsbåter, båter med servering etc.) kan etableres permanent innen friområdet).

## **§ 8**

### **ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER**

#### **§ 8.1 Parkeringsanlegg # 1 under N1- N2 (inkl. boder og tekniske rom)**

Maks. bruksareal (BRA)= 2500 m<sup>2</sup>.

#### **§ 8.2 Parkeringsanlegg # 2 under K3- K5 og M1- M5 (inkl. boder og tekniske rom)**

Maks. bruksareal (BRA)= 5000 m<sup>2</sup>.

## **§ 9**

### **HENSYNSSONER**

#### **§ 9.1 Sikringssoner - frisikt**

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tette gjerder som hindrer fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

#### **§ 9.2 Faresoner – ras og skredfare**

Det skal ikke utføres byggetiltak i denne sonen uten at det foreligger en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen, jfr. § 10.3.

Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Det skal gjennomføres utvidet / uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

#### **§ 9.3 Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø**

Tørrdokkas form med baugprofil skal bevares.

## **§ 10**

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)**

#### **§ 10.1 Rammesøknad**

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

1. Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
2. Utomhusplan som skal vise utforming av offentlige områder, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, ihht Rundskriv T-5/99B.
3. Plan for lokal overvannshåndtering og vann/ avløp
4. Kommunalteknisk avtale der ikke en utbyggingsavtale dekker kommunalteknisk område.
5. Miljøplan som omfatter kartlegging og håndtering av forurensede masser på land og i sjøen.
6. Krav til takhøyde i 1. etasje innenfor delfelt K1 skal avklares, jfr. § 4.2.

- 
7. Dokumentasjon på hvilke støytiltak/ fasadetiltak og andre avbøtende tiltak som skal gjennomføres.

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

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 støy nivå skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse D, dvs. grenseverdi 35 dB. Utendørs støy nivå 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 Igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende utredninger foreligge:

1. Støyvurdering i forhold til friområdet P1 jfr. Helsedirektoratets veileder (IS-1693) "veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg" (2006/2009).
2. Geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen.

#### **Offentlige trafikkområder**

Før det gis igangsettingstillatelse for N1 skal KV (kjøreveg) frem til GT1 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for K1 skal KV (kjøreveg) være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse skal GT1 være opparbeidet til og med det aktuelle feltet.

#### **Byggeområder**

Før det gis igangsettingstillatelse for K5 og M5 skal det foreligge en særskilt ROS-analyse knyttet til vindforhold og fremtidig vindhastigheter.

#### **Offentlig friområde (Beddingen)**

Før det gis igangsettingstillatelse for K2-K5 skal Beddingen (P1) være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse for N2 skal deler av Beddingen (P1) gis en midlertidig opparbeidelse som uteoppholdsareal i påvente av utbyggingen av K2-K5.

#### **Turveg (TV1) ved felt M1-M4**

Før det gis igangsettingstillatelse for M1-M4 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV1) være opparbeidet.

---

**Turveg (TV2) ved felt N1-N2**

Før det gis igangsettingstillatelse for N1-N2 skal turveg/offentlig strandpromenade (TV2) være opparbeidet langs FO2.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 25.04.2012, sak: 030/12

Rita Regbo  
By- og arealplansjef

Mindre reguleringsendring UBA-sak: 174/15, den 30.10.2015



