

04.04.22

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV VIKINGODDEN PlanID 3803 20210207

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å tilrettelegge for formidling av den maritime historien fra Vikingtiden, samt å sikre fremføringen av Kanalpromenaden. Utformingen av Vikingodden er forankret i fortidens materialbruk og tradisjoner og knytter området til samtiden.

Planforslaget omfatter naust for vinterlagring av skip, servicebygg/håndverksbygg, utvidelse av brygger og bryggevandring og oppgradering av parken. Videre er det avsatt areal til opptak og sjøsetting av skip og småbåter.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

Fritids- og turistformål (FTU)

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB1 – SMB4)

§ 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12 – 5, nr. 2)

Gatetun (GT)

Gang- og sykkelvei (GS)

§ 2.3 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12 – 5, nr. 3)

Park (PA)

Park/havn (PA/H1 – PA/H3)

§ 2.4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl. § 12 – 5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLV)

§ 2.5 HENSYNSSONE (Pbl. § 12 – 6)

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 2.6 ANDRE JURIDISKE FLATER (Pbl. § 12 – 7)

Bestemmelsesområde – utforming (#1 - #3)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering

Der ikke annet er vist er byggegrensen lik formålsgrensen.

§ 3.2 Støy

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planen inkludert i anleggsfasen.

§ 3.3 Utomhusplan

Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise:

- Bebyggelsens høyder og plassering med innganger.
- Utforming av veier, plasser og brygger.
- Strandpromenade og gang og sykkelvei.
- Utforming av strandkant.
- Terrenghøyder (eksisterende og nye).
- Overvannshåndtering.
- Type belegning/dekke.
- Vegetasjon med artsbeskrivelse.

§ 3.4 Springflo og overvann

Området skal ha en konveks arrondering fra hotellet ut mot sjøen slik at det dannes et naturlig fall ut mot kanalen og sidene av odden, slik det er i dag. Dette for å håndtere avrenningen av sjøvann etter kraftig høyvann. Terreng og bygninger skal arronderes slik at det ikke blir innestengte lommer og dammer på området. Disse kravene vil også ivareta behovet for naturlig avrenning fra overvann i regulert område.

Bygninger skal bygges på en slik måte at de tørker naturlig ut etter at sjøvannet har stått opp på veggene. Det skal benyttes materialer som tåler et slikt spesielt maritimt miljø.

§ 3.5 Forurenset grunn

Det skal gjennomføres en vurdering av om det er nødvendig med undersøkelser jf. § 2 - 4 i forurensningsforskriften.

§ 3.6 Grunnforhold

Det skal gjennomføres en vurdering av de geotekniske forholdene av en geoteknisk fagkyndig før arbeidet starter. Det skal lages et notat/plan som sier noen om de videre arbeidene.

§ 3.7 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for kommunaltekniske anlegg innenfor planområdet, herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Det må avklares om eksisterende overvannsledning må flyttes. Planen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.8 EI

Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning.

§ 3.9 Renovasjon

Plan for renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 3.10 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for dette. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

NMM behandler søknad om mudring i sjøbunnen jf. kml § 9, for å avklare eventuelt krav om arkeologisk registrering.

§ 3.11 Arbeider i sjø

For eventuell mudring av sjøbunn må det søkes om tillatelse jf. forskrift om mudring og dumping.

§ 3.12 Universell utforming

Alle uteområder og nye bryggeanlegg skal utformes etter prinsippene for universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.

§ 3.13 Atkomst og varelevering

Atkomst og varelevering skal primært skje fra Ollebukta, med mulighet for utkjøring til Nedre Langgate via Conradis gate. Utkjøring i Nedre Langgate skal skje uten å krysse midtstripen i veien. Tilsvarende kan man svinge ned Conradisgate fra Nedre Langgate uten å krysse midtstripen i Nedre Langgate. Dette for å oppnå en gjennomkjøring på regulert gatetun og i størst mulig grad unngå rygging der.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fritids- og turistformål (FTU)

Innenfor området tillates oppført bebyggelse og tilhørende uteområder for bygging, reparasjon og vinteropplag av tradisjonelt bygde båter som vikingskip med tilhørende håndverkstradisjoner. Tilrettelegging for formidling av den maritime historien fra Vikingtiden skal være et sentralt element i utformingen av området.

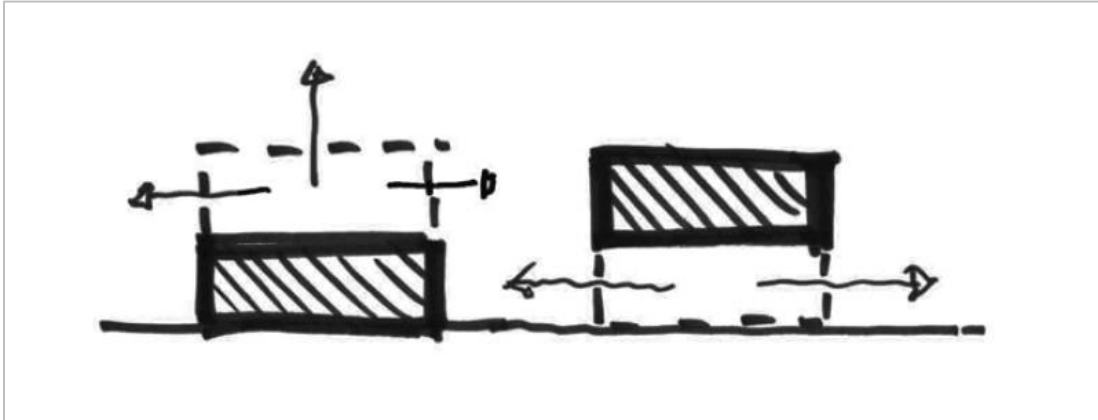
Bestemmelser for utnyttelsesgrad og byggehøyder er gitt i § 9.1 og 9.2.

Innenfor området tillates etablert bygg for søppelbod og smie slik det er vist på plankartet.

§ 4.1.1 Utforming

Det skal benyttes en kombinasjon av tradisjonelle og moderne materialer med høy kvalitet, som gir funksjonelle og holdbare bygg med estetiske kvaliteter som knytter sammen fortid og nåtid. Naustet (#1) skal ha en mørk base med et semitransperent tak i polykarbonat eller tilsvarende. For håndverkssenteret (#2) skal det benyttes mørke brente trespon av håndkløyvd malmfuru eller tilsvarende på taket.

Byggenes karakter skal være basert på tre tydelige kontraster mellom mørkt - lys, tung - lett og åpen lukket. Illustrasjon vist nedenfor er en retningslinje for bygningsvolumets karakter.. Endelig utforming skal skje i forbindelse med rammesøknaden.



§ 4.1.2 Laveste gulvnivå

Bygninger skal bygges på en slik måte at de tørker naturlig ut etter av sjøvannet har stått opp på veggene. Det skal benyttes materialer som tåler et slikt spesielt maritimt miljø.

§ 4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

§ 4.2.1 SMB1

Areal for slipp til opptak og sjøsetting av båter.

§ 4.2.2 SMB2

Areal for slipp til opptak og sjøsetting av båter. Slippen er forbeholdt virksomheten på Vikingodden. For annen bruk skal det innhentes egen tillatelse fra kommunen.

§ 4.2.3 SMB3 og SMB4

Innenfor området tillates flytebrygge med tilhørende landfeste.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gatetun (GT)

Eksisterende gatetun på Jahn Teigens plass.

§ 5.2 Gang- og sykkelvei (GS)

Del av offentlig gang- og sykkelvei fra Ollebukta til Tønsberg brygge.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park (PA)

Areal innenfor PA skal tilrettelegges som park, med sittebenker og sosiale møteplasser. Innenfor området skal det tilrettelegges for gangvei/kanalpromenade. Ved utforming av parken skal det legges særlig vekt på vegetasjonsbruk.

§ 6.2 Park/havn (PA/H1 – PA/H3)

Innenfor områdene tillates etablert bryggeanlegg. Bryggeanlegget skal etableres med nedtrapping mot kanalen. Innenfor områdene skal det tilrettelegges for gangvei/kanalpromenade. Bryggeanleggene skal inngå som del av uteområdene for bygging av vikingskip, og tilrettelegging for formidling av den maritime historien jf. § 4.1.

Innenfor området tillates etablert servicebod med utsiktstårn slik det er vist på plankartet.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Del av sjøområde tidligere regulert til offentlig trafikkområde.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Middelalderbyen Tønsberg, automatisk fredet bygrunn

Området innenfor H730 er båndlagt etter lov om kulturminner, og er 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 rette kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

Tiltak skal utføres på en slik måte at det ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstand eller endringer i bevaringsforholdene eller dirkede inngrep som kan skade kulturlagene. Nødvendig tillatelse fra kulturminnemyndigheten til graving eller inngrep i grunnen må foreligge sammen med søknad til tiltak.

§ 9 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 9.1 Bestemmelsesområde – utforming (#1 og #2)

Maks. bruksareal #1 = 300 m² (BRA).

Maks. bruksareal #2 = 550 m² (BRA).

Maks. mønehøyde kote + 10 meter.

Maks. gesims kote + 6 meter.

Takkonstruksjon for naust innenfor #1 skal dimensjoneres for tyngre laster. Areal for tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet (BRA).

§ 9.2 Bestemmelsesområde – utforming (#3)

Uteområde for bygging av båter etter tradisjonelle håndverksmetoder, og formidling av den maritime historien fra Vikingtiden.

§ 10

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10.1 Dokumentasjonskrav

Rammesøknaden skal behandles av Utvalg for plan og bygg. Følgende skal være vedlagt rammesøknaden:

- Utomhusplan, jf. § 3.3.
- Vurdering av behov for undersøkelser etter § 2 - 4 i forurensningsforskriften jf. § 3.5.
- Geoteknisk vurdering, jf. § 3.6.
- Kommunalteknisk plan, jf. § 3.7.
- Plan for å avklare behov for nettutbygg og utforming, jf. § 3.8.
- Godkjent plan for renovasjonsløsning, jf. § 3.9.
- Redegjørelse for material- og fargebruk, jf. § 4.1.1.

§ 10.2 Rekkefølgekrav for igangsettelse

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

1. Grønnstruktur park (PA).