



TØNSBERG
KOMMUNE
– der barn ler

Detaljregulering av huset for ungdom på Revetal

Bestemmelser

PlanID: 3905 20230221

Tilhørende plankart: 26.04.2024

Andre rettslig bindende plandokumenter: EIERFORM-kart datert 26.04.2024

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn	<i>31.05.2024</i>	UPB sak nr. 080/24
Vedtatt reguleringsplan		
Endring av reguleringsplan		



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV HUSET FOR UNGDOM PÅ REVETAL

PLAN ID 0704 20230221

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for et aktivitets-/flerbrukshus for ungdom med tilhørende anlegg.

§ 2 Reguleringsformål (pbl. § 12-5)

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

Annen offentlig og privat tjenesteyting (AT)
Nærmiljøanlegg (NMA)

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

Kjørevei (KV)
Fortau (FO1-FO2)
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG4)

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

Naturområde (GN)

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

Sikringssone – flom/skredfare (H320)
Frisiktsone – Friskt (H140)

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialvalg. Bebyggelse skal etableres slik at det dannes gode overganger mellom ute og inne. Det skal i hovedsak benyttes naturnære og nøytrale farger som sikrer en dempet fjernvirkning av bebyggelsen og uteområder. Alle tiltak skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

§ 3.2 Byggegrense

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrensene. Internveier, gangveier, overdekt sykkelparkering kan oppføres utenfor byggegrense. Det tillates også oppføring av jordvoll utenfor byggegrensen mot Kåpeveien.

§ 3.3 Geoteknikk/Områdestabilitet

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 3.4 Vann, avløp og overvann (VAO-Plan)

Det skal utarbeides en VAO-plan for vann, avløp, slukkevann og håndtering av overvann. Planen skal vise eksisterende og framtidige veier, vannforsyning, avløp, samt håndtering av overvann, herunder flomveier.

Utbygging skal ikke øke avrenningshastigheten fra planområdet til nærliggende elv. Endring i terreng må ta hensyn til å opprettholde eksisterende flomvei.

§ 3.5 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

§ 3.6 Parkering

Parkering for bil skal samordnes med parkering for ungdomsskolen og barnehagen på eksisterende parkeringsplass nord for planområdet. Det skal etableres 1 HC-parkering innenfor planområdet.

Det skal etableres 56 sykkelparkeringer innenfor felt o_AT med låsemuligheter. Minimum 28 plasser skal etableres med takoverbygg.



§ 3.7 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede så langt det er mulig. Bygninger med tilhørende utearealer skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§ 3.8 Energi

Det skal utarbeides en plan for energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder.

Ved utbygging skal det avklares med nettselskap eventuelle behov for nettutbygging og utforming av nettløsning.

§ 3.9 Renovasjon

Renovasjon skal håndteres i fellesanlegg med Revetal ungdomsskole.

§ 3.10 Håndtering av matjord

Den delen av matjordlaget fra byggeområdet som ikke skal bli liggende i grøntanlegg, må legges til side og ivaretas i en voll eller liknende.

Jord skal bare håndteres når den er lagelig. Det gjelder både matjordlaget og jorda under matjordlaget.

§ 3.11 Fremmedarter

Det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning av fremmedarten Sibirkonell. Sibirkonell skal fjernes innenfor felt o_AT.

§ 3.12 Utomhusplan

Utomhusarealene skal gjenspeile formålet, et sted for ungdommen med amfianlegg, aktivitetsarealer, minglearealer, arealer for blågrønne løsninger. Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Adkomst, interne veier, gangareal og sykkel- og bilparkering
- Varelevering
- Eksisterende og nye koter
- Areal til snøopplag
- Forstøtningsmurer
- Utforming og plassering av uteoppholdsareal/grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon
- Flomveier, fordrøyning og overflatevann.

§ 3.13 Anleggsplan

Det skal utarbeides en anleggsplan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling,



massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping, støyforhold, overvann og ivaretagelse av vannmiljøet i Revetalbekken. Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i T – 1442/2021 kapittel 4.

§ 4

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

§ 4.1 Annen offentlig og privat tjenesteyting (AT)

Innenfor området tillattes oppføring av aktivitets-/flerbrukshus for ungdom, sykloppstillingsplasser og andre anlegg tilknyttet aktivitets-/flerbrukshuset. Anlegget skal være tilrettelagt for alle brukergrupper. Det tillattes solceller på tak.

Kjøreareal innenfor området skal kun dekke særlige behov, slik som plasser for bevegelsehemmede, varelevering, av- og pålessing o.l.

Det tillates maks %-BYA 20%. Utomhusanlegg (parkering, overdekt sykkelparkering, og amfi) skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

Maks byggehøyde er kote +34. Det tillates tekniske installasjoner på tak inntil 1,5 meter over maks byggehøyde. Solcelleanlegg på tak skal plasseres slik at det i minst mulig grad er synlig fra bakken.

Eksisterende skogsareal mot vest med selje, bjørk og eikeoppslag skal bevares. Det tillates uttynning og oppstamming av skogen.

§ 4.2 Nærmiljøanlegg (NMA)

Eksisterende nærmiljøanlegg. Anlegget skal være offentlig tilgjengelig. Vedlikehold og utskifting av eksisterende anlegg tillates. Område kan beplantes og det kan tilrettelegges med infiltrasjonsløsninger for overvann. Innenfor området er det etablert en skatepark.

§ 5

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

§ 5.1 Kjørevei (KV)

Området anviser eksisterende offentlig kjørevei. Det tillates etablering av kjøreadkomst til felt o_AT. Mindre justeringer av plassering av kjøreadkomst tillates langs Skoleveien. Med mindre justeringer menes 3 m i nord og sør retning.



§ 5.2 Fortau (FO)

Området FO1 og FO2 anviser eksisterende fortau langs Skoleveien. Det tillates etablering av gangadkomst til felt o_AT. Justeringer av gangadkomstens plassering tillates.

§ 5.3 Annen veigrunn – grøntareal (AVG)

Området anviser eksisterende grøfteareal.

§ 6

Grønnstruktur (pbl. § 12-5, pkt. 3)

§ 6.1 Naturområde (NG)

I områder avsatt som fareområder og i bekkeravinene skal naturlig vegetasjon bevares. Før evt. opparbeidelse av turstier i slike områder skal det dokumenteres at inngrepene ikke medfører fare for ustabilitet i grunnen. Masselagring tillates ikke i naturområdene.

Eksisterende vegetasjon skal skjøttes og bevares for å sikre arealene mot erosjon og flom. Nødvendige flomforebyggende tiltak tillates.

Områdene kan tilrettelegges for allmennhetens bruk til turveidrag eller andre friluftsmål.

§ 7

Hensynssoner (pbl. § 12-6)

§ 7.1 Sikringszone – Flom H320

I faresonen innenfor felt o_AT er etablering av utomhusanlegg tillatt. I øvrige felt er forebyggingsarbeid for flom og erosjon i vassdraget eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv tillatt.

§ 7.2 Sikringszone – Frisikt H140

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens plan. Oppstammede trær kan tillates.

§ 7.3 Hensynsone – Bevaring naturmiljø H560

I bevaringssonen skal naturtypen gammel høgstaudegråorskog bevares. Tillate tiltak i § 6.1 må ikke utføres dersom det kommer i konflikt med høgstaudegråorskog.

§ 8

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

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:



TØNSBERG
KOMMUNE

– der barn ler

- Utomhusplan jf. § 3.12.
- Redegjørelse for material- og fargevalg for fasader, jf. § 3.1.

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være vedlagt:

- Nødvendig dokumentasjon av lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider, jf. § 3.3.
- Anleggsplan, jf. § 3.14.
- Plan for energitekniske løsninger, jf. § 3.8.
- Dokumentasjon av tiltak for å hindre spredning av fremmedarter, jf. 3.11.
- Godkjent detaljert VAO-plan, jf. § 3.4

§ 8.3 Brukstillatelse eller ferdigattest

Før ny bebyggelse tas i bruk skal:

- Interne kjøreareal være etablert.
- Alle utearealer være opparbeidet. Dersom brukstillatelse blir gitt på vinteren skal utearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.
- Gangadkomst fra fortau være ferdig opparbeidet.
- Alle bil- og sykkeloppstillingsplasser være ferdig opparbeidet.

KB Arkitekter

Dato: 22.12.23