

---

# Reguleringsbestemmelser detaljregulering av Solkilen

## PlanID 0704 20110038

### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon av Kilen øst, Solkilen, i tråd med Områderegulering Kilen, planID 0704 20100020. Det skal legges vekt på etablering av en ny, urban bydel med høy bokvalitet, gode uteoppholdsarealer og et godt organisert handelssenter. Det skal legges vekt på variasjon og mangfold både i utforming og innhold av bebyggt areal og grønnstruktur.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 reguleres området til:

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1):

Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (B1)  
Boligbebyggelse - Konsentrert boligbebyggelse (B2)  
Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (BT1-BT2)  
Kombinert formål - Bolig/forretning (BF)  
Kombinert formål - Bolig/Kontor (BK)  
Kombinert formål - Bolig/forretning/kontor (BFK)  
Kombinert formål - Forretning/kontor (FK)  
Lekeplass (LEK)

#### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5.2):

Kjørevei (KV1 – KV5)  
Fortau (FTA1-FTA2)  
Gatetun (GTT1-GTT3)  
Gang- og sykkelvei (GS1-GS6)  
Annen veigrunn – tekniske anlegg  
Annen veigrunn – grøntareal  
Parkeringsplasser (under frisiktsone)

#### § 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5.3):

Friområde, FO1 - FO8  
Vegetasjonsskjerm (under frisiktsone)

#### § 2.4 Landbruks-, natur og friluftsmål (pbl § 12-5.5):

Friluftsmål (FR)

#### § 2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag (NS)

#### § 2.6 Hensynssoner (pbl § 12-6):

Sikringssone – Frisikt (H140\_)  
Faresone – Ras- og skredfare (H310\_)  
Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur (H410\_)  
Detaljeringszone – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910\_(ID)-V2) (vert. nivå 2 på grunnen)

---

Detaljeringszone – Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910\_(ID)-V3) (vert. nivå 3 over grunnen)

### **§ 2.7 Eierform (pbl § 12-7):**

Følgende arealer skal være offentlige:

Friområde o\_FO1-3

Kjørevei, o\_KV1 - o\_KV3 med tilhørende annen veigrunn – Tekniske anlegg og grøntareal  
Fortau, gatetun og gang- og sykkelveier (FTA1-2, GTT1-3, GS1-6)

Følgende arealer skal være felles:

Kjørevei, f\_KV4 skal være felles for eiendommen 151/247 og felt BF.

Kjørevei, f\_KV5 skal være felles for boliger innenfor felt BF.

Friområde f\_FO4-8 skal være felles uteoppholdsareal og lek for samtlige delfelt i planområdet.

Lekeplass f\_LEK er felles for boliger på eiendom gbnr 151/247.

## **§ 3**

### **FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Renovasjonskrav**

Det er krav om felles renovasjonsløsning under bakkenivå eller i bebyggelsen.

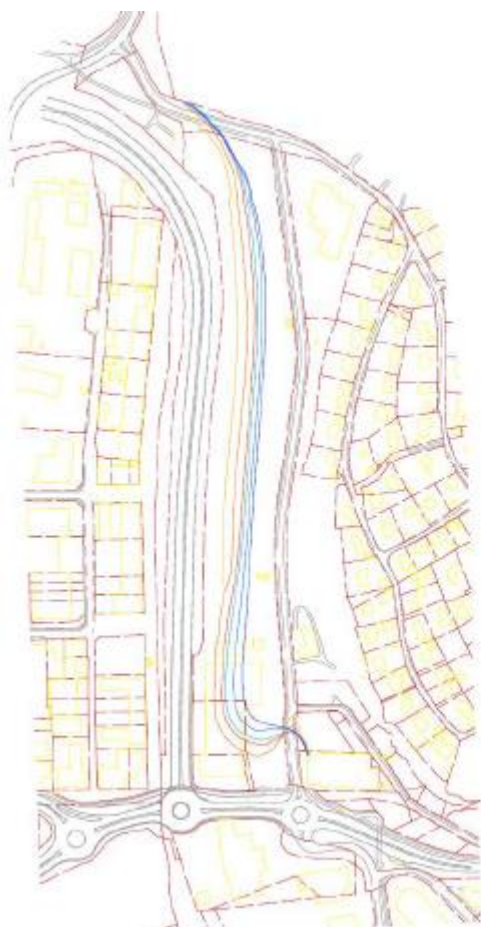
Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens renovasjonsforskrift § 9.

#### **§ 3.2 Automatisk fredet kulturminne**

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.

#### **§ 3.3 Støy**

- Boliger med støynivå over  $L_{DEN}$  65 dB (rød sone) utenfor vindu til oppholds- og soverom tillates ikke.
- For boliger i gul støysone (støynivå i fasadeplanet over  $L_{DEN}$  55 dB) skal minst 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet ha minst ett vindu mot stille side med maks  $L_{DEN}$  55 dB. Av disse skal minst 1 av soverommene ha minst ett vindu mot stille side.
- Boliger med gulvnivå c+11m og høyere skal avtrappes høydemessig mot FV 311 og FV 300. Det vises til retningsgivende støysonekart nedenfor.
- Støy på stille del av uteoppholdsareal skal være maks  $L_{DEN}$  55 dB.
- Størrelse på stille uteoppholdsareal skal være minst 15 m<sup>2</sup> per boenhet, enten på bakkeplan, på balkong eller som en kombinasjon av disse.
- Eksisterende skjerm mot FV 300 skal bestå og forlenges mot nord i tråd med plankart. Eventuelt skal et alternativt skjermingsforslag detaljberegnes for å dokumentere tilfredsstillende støyforhold innenfor planområdet.
- Støy i anleggsperioden:  
Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).



Planne	Q...	Fre...	L...	Color
Støykote Lden 65 dB, høydekote 18,6 meter	☽	☼	☼	20
Støykote Lden 65 dB, høydekote 15,5 meter	☽	☼	☼	30
Støykote Lden 65 dB, høydekote 12,5 meter	☽	☼	☼	40
Støykote Lden 65 dB, høydekote 28 meter	☽	☼	☼	140
Støykote Lden 65 dB, høydekote 23 meter	☽	☼	☼	150
Støykote Lden 65 dB, høydekote 26 meter	☽	☼	☼	160

Illustrasjonen er retningsgivende for etasjevis nedtrapping av boliger beliggende høyere enn c+11 mot Fv 300 og 311.

## § 3.4 Parkering

### § 3.4.1 Parkeringskrav for bil og sykkel:

- For boligbebyggelse over 50 m<sup>2</sup> skal det etableres minimum 0,5 og maksimum 1 biloppstillingsplass pr. boenhet og 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.
- For boligbebyggelse under 50 m<sup>2</sup> skal det etableres minimum 0,2 og maksimum 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet og 1 oppstillingsplass for sykkel per boenhet.
- For kontor skal det opparbeides maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- For forretninger skal det etableres maksimum 1 biloppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel i stativ under tak per 200 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) forretning og per 50 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for kontor.
- For tjenesteyting (helsetjenester/treningssenter) gjelder samme krav som for kontor. Parkeringskrav til tjenesteyting – barnehage må avklares ved søknad om rammetillatelse.
- 3 % av biloppstillingsplassene for felt BFK og 5 % av biloppstillingsplassene for de øvrige feltene skal utformes for bruk av forflytningshemmede.
- 3 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for elbiler.

### § 3.4.2 Utforming av parkeringsareal

- Parkering skal som hovedløsning skje i parkeringsunderetasjer.
- Det skal legges stor vekt på utforming av parkeringsanlegg på bakkeplan. Disse skal gis et estetisk uttrykk i form av bekledding/kunst eller kles inn med klatrevegetasjon.

- 
- Utendørs biloppstillingsplasser skal opparbeides som permeable flater med innslag av vegetasjon og trær. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen.
  - Biloppstillingsplasser og oppstillingsplasser for sykkel innenfor byggegrense mot FV 311 skal begrenses og kan ikke anses å være permanente.
  - Utendørs biloppstillingsplasser skal ikke utgjøre mer enn 10 % i felt B1, B2, BT1, BT2 samt BK, og maks 30 % i felt BFK, FK og BF.
  - Det tillates etablert gateparkering langs KV3 Solkilen, nord for felt BFK.

### § 3.5 Uteareal for lek og opphold

- B1 og B2 skal ha 75 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. For de resterende feltene er kravet til uteoppholdsareal 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet, fellesareal og felles friområde.
- Uteoppholdsareal kan plasseres både på tak og på bakkenivå.
- Ved etablering av uteoppholdsareal på tak skal det dimensjoneres for at det kan beplantes trær og sikres tilstrekkelig jorddybde for annen beplantning.
- Det skal dokumenteres tilfredsstillende solforhold på eget felt/soner og for tilgrensende felt/soner mot nord.
- Samtlige boliger skal ha maks 250 meter til nærmeste større lekeplass/friområde på bakkenivå.
- Lekeplasser skal ligge i hvit støysone.

### § 3.6 Grad av utnyttning

- Grad av utnyttning er gitt i bestemmelsene til byggeområdene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- Parkering er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

### § 3.7 Flomfare – Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå og vannlås skal ikke ligge lavere enn kote + 3 meter. Dette gjelder ikke for delvis nedgravde parkeringsunderetasjer. Alle konstruksjoner opp til kote 3 skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

### § 3.8 Tilrettelegging for fjernvarme

Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

### § 3.9 Ras- og skredfare – Kvikkleire

Utbygging av området må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig, og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i prosjekterings- og anleggsfasen. I forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen utredes lokalstabiliteten ytterligere, basert på aktuelle utbyggingsalternativer. Utredningene må inkludere effekten av eventuell poretrykksoppbygging som følge av pelefundamentering av nybygg. Poretrykksmålere må i så fall installeres.

### § 3.10 Forurenset grunn

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn, skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare straks stanses. Det skal likevel iverksettes strakstiltak for å stanse eventuell pågående forurensning. Det skal videre avklares med kommunen som forurensningsmyndighet, hvilke videre krav som påhviler virksomheten, før arbeidet kan igangsettes igjen.

Ved etablering av sensitiv arealbruk som lekeplass på bakkenivå skal det gjennomføres prøvetaking og analyse av overflatenær jord i de aktuelle områdene.

---

Forurenset grunn innenfor felt FK skal ivaretas iht Forurensningsforskriftens kap. 2.

### **§ 3.11 Håndtering av overvann**

Alt overvann skal ledes til Vellebekken. Plan for overvannshåndtering skal inngå i utomhusplanen. Planen skal vise løsninger for både anleggsperioden og for fremtidig utbygd situasjon. Ved eventuelt behov for fordrøyning av takvann skal dette integreres som estetiske element i friområdene.

### **§ 3.12 Pumpestasjoner**

Det tillates etablert pumpestasjon med maks fotavtrykk 25 m<sup>2</sup> innenfor felt f\_FO 4-7. Etablering av pumpestasjon skal følge Tønsberg kommunes retningslinjer.

### **§ 3.13 Matjord/overskuddsmasser**

All matjord som ikke trengs til grøntanlegg i planområdet skal fraktes til et sted hvor den nyttiggjøres til matproduksjon.

### **§ 3.14 Tekniske installasjoner på tak /overstigelse av høyde**

Tekniske installasjoner skal i hovedsak være integrert i bygningene. Heishus og tekniske installasjoner som av tekniske grunner må etableres på tak skal bygges inn eller visuelt skjermes og ha maks høyde på 1,5 meter og maks utgjøre 10 % av takflaten. For felt BF skal installasjonene ha en maks høyde på 1 meter. Tekniske installasjoner skal være tilbaketrukket fra fasade med minst 3 meter. Dette gjelder ikke heis og østfasade på felt BF..

Det skal foreligge en detaljert takplan som viser hvordan takflatene utformes med hensyn til i estetisk tilpassing og innsyn fra høyereliggende bebyggelse. Takplanen skal vise takbelegg samt plassering og utforming av tekniske installasjoner.

### **§ 3.15 Utomhusplan**

Det skal utarbeides en utomhusplan for hvert delfelt/byggesone. Utomhusplanen skal blant annet vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Gang- og kjøreareal inklusive kryssløsninger for gående
- Oppstillingsplasser for bil inkludert biloppstillingsplasser for forflytningshemmede og sykkel
- Utforming og innhold på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.
- Utforming og møblering av gatetun og entrèområde for forretning
- Plassering av nettstasjon og pumpestasjoner
- Plan for overvann
- Materialbruk
- Støyskjermer
- Gjerder
- Lagringsplasser
- Plassering av renovasjon
- Område for snøopplag
- Varelevering

### **§ 3.16 Tekniske planer**

Det skal utarbeides overordnede tekniske planer for VA, vei og renovasjon. De tekniske planene skal godkjennes av kommunen.

### **§ 3.17 Anleggsplaner**

Det skal lages følgende planer for anleggsperioden:

- Anleggsplan som viser hvordan støy, støv, rystelser samt trafikale forhold og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser permanente og midlertidige deponiområder.
- Plan for overvåking av Vellebekken i forhold til avrenning/forurensning til bekken i anleggsperioden.
- Plan for overvåking av massestabilitet under anleggsperioden.
- Plan for eventuelt hindring av spredning av uønskede arter.

### § 3.18 Belysning og skilt

Det skal utarbeides en belysnings- og skiltplan som viser plassering og utforming av skilt og reklameinstallasjoner. Skiltplanen skal vurdere estetiske hensyn og eventuelle uheldige virkninger for trafikksikkerhet langs hovedveien. Opplyste reklameskilt skal primært henvende seg mot vest og sør. For eventuelle reklameskilt mot øst skal fargesetting og lysstyrke vurderes mot eventuelle konsekvenser for beboere i Presterødåsen.

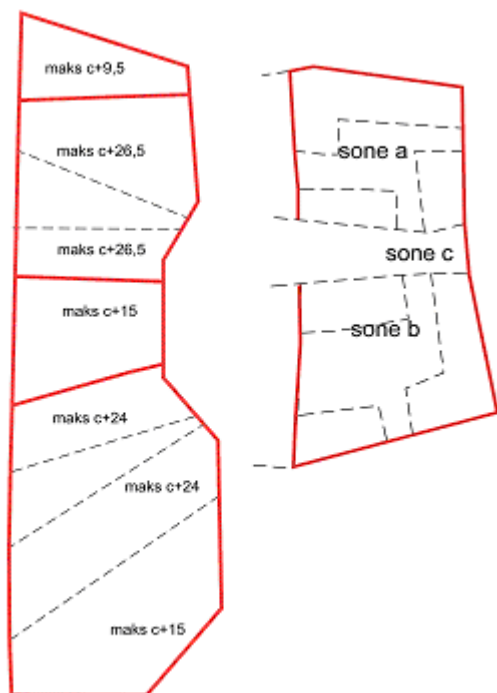
Skiltplanen skal utformes etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser og/eller retningslinjer kommunen har for skilt.

Utendørs lyssetting skal utformes med en kombinasjon av effektbelysning og sikkerhetsbelysning.

### § 3.19 Byggegrenser

Der byggegrense ikke er oppgitt skal formålsgrense være lik byggegrense.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor heltrukne byggegrenser. Stiplede grenser skal være retningsgivende.



Illustrasjonen viser prinsippet for feltene FK, BFK og BF. Prinsippet gjelder for alle feltene.

#### § 3.19.1 BT1, B1, BK:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense mot FV 300.

Øvrige byggegrenser er retningsgivende og kan justeres i utomhusplan til rammesøknad.

Se illustrasjon for absolutte og retningsgivende byggegrenser.

---

Ved justering av grensene må følgende ivaretas:

- Innenfor hver sone skal det være minst tre åpninger i ulike retninger. Åpningene skal ha minimum 10 meters bredde. Alternativt kan det etableres to åpninger med bredde på til sammen minst 30 meter, hvorav minste bredde skal være minimum 10 meter. En åpning skal sikre visuell kommunikasjon mellom sone a og b.
- Gode solforhold både for aktuelt felt og for byggeområde/lekeareal nord for aktuelt felt.
- Størrelse og bredde på sone c må opprettholdes.

### **§ 3.19.2 BFK og FK:**

BFK og FK kan behandles som et samlet felt, der det kan etableres et sammenhengende bygg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor heltrukne byggegrensener. Stiplede byggegrensener gjelder bebyggelse på tak (over c+15) og disse er retningsgivende for plassering av bebyggelsen.

Ved justering av byggegrensene skal åpninger mellom bygningskroppene ivaretas slik at kontakt med Presterødåsen og gode solforhold på FO4, BF og BT1 ivaretas.

### **§ 3.19.3 BT2 og B2:**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrensener. Der byggegrense ikke er oppgitt skal formålsgrense være lik byggegrense.

### **§ 3.19.4 BF:**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrensener. Balkonger kan krage maks 1 meter ut over angitte byggegrensener. Boligbebyggelsen skal innenfor de stiplede byggegrensene splittes ytterligere opp for å sikre Presterødåsens synlighet.

### **§ 3.20 Foreleggingspliktige elanlegg**

Innenfor planområdet ligger foreleggingspliktige elanlegg. Må dette flyttes eller det er behov for nye, skal Skagerak Nett kontaktes.

## **§ 4**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGGFORMÅL**

#### **§ 4.1 Definisjoner**

Delfelt og byggesoner:

Med delfelt menes område som på plankartet er definert med formålsbetegnelse og nummer, f.eks. BT1. Med byggesone menes byggeområde innenfor et delfelt (sone a, b eller c).

Bruksareal forretning

Med bruksareal forretning menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Forretningsenhet

Med forretningsenhet menes en forretning med eget navn og organisasjonsnummer som drives, markedsføres og fremstår som en enhet.

Storhandel

Med betegnelsen «storhandel» forstås forretninger med en salgsflate på minimum 1500 m<sup>2</sup> innenfor bransjene: Elektroniske artikler, jernvarer, byggevarer og møbler.

Hypermarked

---

Med betegnelsen «Hypermarked» forstås større kjedebutikker med en salgsflate på over 2500 m<sup>2</sup> med et bredt bransjeglidende vareutvalg. Dagligvarer kan inngå som del av sortimentet i «Hypermarked»

## **§ 4.2 Kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor BFK og Forretning/Kontor FK**

BFK og FK kan behandles som et samlet felt med felles forutsetninger. Dette gjelder ikke for formål bolig som kun kan etableres innenfor BFK.

Områdene skal benyttes til bolig, kontor og forretning. Det tillates etablert et energianlegg innenfor BFK som kan brukes av hele bydelen.

### **§ 4.2.1 Utnyttelse og høyder**

Forretningsareal skal maksimalt utgjøre 20 000 m<sup>2</sup> BRA.

Av totalt forretningsareal kan inntil 50 % (maksimalt 10 000 m<sup>2</sup>) ha minimum salgsflate per forretningsenhet på 2500 m<sup>2</sup>. Resterende areal skal ha minimum salgsflate på 1500 m<sup>2</sup> per forretningsenhet. Inntil 1000 m<sup>2</sup> av det totale forretningsarealet kan deles i mindre enheter, alternativt etableres som dagligvare med maks salgsflate 1000 m<sup>2</sup>.

Maksimal høyde skal ikke overstige kotehøyde angitt på plankartet. Det tillates satt opp støyskjerming på nivå c+ 15 som kan overgå maks høyde med inntil 2,5 meter.

Kontor i felt FK kan maksimalt utgjøre 4000 m<sup>2</sup> BRA.

Boliger tillates kun over kote c+15 meter i felt BFK. Boligformålet kan erstattes av kontor helt eller delvis.

Boliger kan maksimalt utgjøre 1500 m<sup>2</sup> BRA. Høyder på boligbebyggelsen skal tilpasses støyforhold (se støyrapport datert 17.12.2014) med etasjenedrapping mot vest.

### **§ 4.2.2 Parkering og atkomst**

Atkomst skal foregå fra o\_KV3. Adkomstpiler og prinsippsskisse for frisikt som fremkommer av plankartet er retningsgivende og kan justeres. Samlet hovedatkomst for biltrafikk til både BFK og FK skal etableres sør for felt BF, for å unngå støybelastning for boliger i felt BF.

Det skal etableres et entréområde til området som skal ha sammenheng med entréområde til BF. Det tillates noe parkering i entréområdet, som ellers skal beplantes og tilrettelegges som plassrom/torg.

Det tillates etablert en gangbru i sør mellom bebyggelsen og eksisterende gangbru GS1.

### **§ 4.2.3 Utforming**

Fasader på langsiden av bebyggelsen skal være oppbrutt enten med en organisk form eller gjennom variasjon i byggelinje, inntrukne eller uttrukne etasjer eller fasadeelementer. Fasaden skal sikres en variasjon i materiale, f.eks. variere mellom glass og tette materialer.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Innenfor feltet skal fasade som grenser mot FO4 utformes for å dempe høydedifferansen. Dette skal skje gjennom terrengbearbeiding eller beplantning langs fasaden.

### **§ 4.2.4 Uteoppholdsareal boliger**

Innenfor arealkrav for uteopphold til boliger skal det etableres minst en lekeplass på takflate over forretningsdelen. Lekeplassen skal være minimum 100 m<sup>2</sup> og inneholde minst tre lekeapparater.



---

Felles uteoppholdsareal, inkl. lekeplasser, skal beplantes og utformes med sitteplasser. Uteoppholdsarealene skal skjermes fra den øvrige takflaten.

### § 4.3 Bolig B1-2, Bolig/Tjenesteyting BT1-2 og Bolig/Kontor BK

Innenfor felt B1 skal det etableres boliger som høy- og lavblokkbebyggelse  
Innenfor felt B2 tillates det i tillegg til konsentrert småhusbebyggelse etablering av lavblokkbebyggelse.

Innenfor område BT1-2 skal det etableres boliger og privat og offentlig tjenesteyting. Tjenesteyting er begrenset til treningssenter/helsesenter/barnehage.

Dersom det innenfor feltet skal etableres barnehage el., skal det gjennomføres prøvetaking og analyse av overflatenær jord på aktuelle lekeområder mtp grunnforurensning.

Innenfor felt BK skal det etableres boliger og kontor.

Innenfor felt B1, BT1 og BK omfatter sone a og sone b byggeområde. Sone c skal ikke bebygges.

#### § 4.3.1 Utnyttelse og høyder

Total BRA: kontor, bolig, tjenesteyting

Felt	m2 BRA
BT1	10 100 m2
BT2	3550 m2
B1	7500 m2
B2	3000 m2
BK	8300 m2 hvorav maks kontor 3800 m2

Parkeringsareal medregnes ikke i BRA.

Maks møne/gesimshøyde skal ikke overstige maks kotehøyde vist på plankartet.

Innenfor BK, BT1 og B1 skal boligbebyggelsen over tre etasjer gis en etasjemessig nedtrapping mot vest, fra maks kotehøyde, for å sikre tilfredsstillende støy- og solforhold. Solforhold skal ivaretas både internt og for nabofelt i nord.

Takterrasse tillates på nedtrappet bebyggelse. Det tillates rekkverk på maks 1,10 meter over tillatt gesims. Rekkverk skal være intrukket med minst 3 meter fra takkant.

Innenfor BK skal bebyggelse nærmest Ringvei Nord kun nyttes til formål kontor, og kontorbygg skal plasseres som støyskjerming for boligbebyggelse i feltet.

#### § 4.3.2 Utforming

Hvert delfelt skal ha en egen karakter og gis forskjellige fasadeuttrykk gjennom for eksempel bruk av ulike materialer, farger, fasaderytme.

Bygningene skal ha flate tak innenfor felt BT1, B1 og BK. Innenfor felt B2 og BT2 tillates variert takform.

Organisering av B2 og BT2 skal ta hensyn til nærliggende bebyggelse samt forhold til friområde f\_FO7.

#### § 4.3.3 Atkomst og parkering

---

Atkomst til delfeltene skal foregå fra o\_KV3 over gatetun. For felt der det etableres parkeringsanlegg skal innkjøring til p-anlegg etableres nært inntil o\_KV3 med kort kjørestrekning inn på delfeltet.

Det tillates sekundær atkomst til BK fra Grevinneveien.

#### **§ 4.3.4 Uteoppholdsareal**

Sone c utgjør felles uteoppholdsareal for tilgrensende byggesoner (a og b). Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med varierte sittemuligheter. Felles uteoppholdsareal skal komplettere felles lekeplass med tilrettelegging for variert lek. Innenfor hver byggesone (sone a og b) skal det etableres felles lekeplass på minst 100 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år med minst 3 apparater.

Minst et uteoppholdsområde (friområde, nærlekeplass, sone c eller gatetun) som gjennom rekkefølgebestemmelsene er knyttet til hvert delfelt, skal utformes med et vannelement eller annet element som gir fokus og karakter til feltet.

Del av uteoppholdsareal på takflaten til parkeringsanlegg skal henge sammen med felles uteoppholdsareal/friområde på bakkeplan gjennom terrengbearbeiding.

Det tillates etablert arealer for dyrking med tilhørende veksthus og redskapsbod. Minst 50 % av felles uteoppholdsareal/felles lekeplass skal være solbelyst kl 15 ved høst- og vårjevndøgn.

#### **§ 4.4 Kombinert bebyggelse Bolig/Forretning BF**

Innenfor området kan det etableres boliger og én forretning. Formål forretning er forbeholdt handel med plasskrevende varer. Det tillates etablert verksted i tilknytning til forretningen.

Boliger tillates kun fra kote c+8.

##### **§ 4.4.1 Utnyttelse og høyder**

Forretningsareal kan maks utgjøre BRA 3000 m<sup>2</sup> inklusive verkstedarealer.

Boligareal kan maks utgjøre 2600 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg tillates 200 m<sup>2</sup> BRA under overbygd balkong.

Høyder skal ikke overstige maks kotehøyde angitt på plankart.

##### **§ 4.4.2 Utforming**

Samtlige leiligheter skal ha en fasade mot vest eller syd. Forretningsdel skal ikke ha lukket fasade mot gateløp.

##### **§ 4.4.3 Atkomst og parkering**

Atkomst til forretningen skal foregå fra o\_KV3. Atkomst til boligene skal foregå fra f\_KV5. Parkering til forretningsdelen kan sees i sammenheng med parkering til BFK.

Parkering til boliger skal foregå i parkeringsanlegg.

##### **§ 4.4.4 Uteoppholdsareal**

Felles uteoppholdsareal til boligene skal tilrettelegges på takflaten til bilforretningen. Innenfor uteoppholdsarealet skal det etableres felles lekeplass på minst 100 m<sup>2</sup>. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år med minst 3 apparater.

Uteoppholdsareal på tak skal bindes sammen med friluftsområde FR, og det skal sikres en adkomst til området som bindes sammen med stier både i sør og nord.

---

#### **§ 4.5 Lek**

Areal avsatt til lek er felles lekeplass for eiendom 151/247 og inngår ikke som et lekeareal for boliger i planområdet.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjørevei**

Nye veianlegg skal opparbeides etter kommunens veinormal. KV3 skal fremstå som en boliggate med lav hastighet.

Innenfor KV3 skal det etableres opphøyd gangfelt i eksisterende forgjengerkryssing ved Kilden kino.

Innenfor KV3 tillates etablert gateparkering nord for BFK.

#### **§ 5.2 Gatetun**

Innenfor formål gatetun skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse i nordsyd retning med en bredde på minst 3 meter.

Gatetun skal utformes med trær og sitteplasser og det skal legges vekt på variasjon i gatebelegg.

Det tillates etablering av gateparkering, sykkelparkering, renovasjonsløsninger samt innkjøring til parkeringsanlegg innenfor formål gatetun.

### **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Friområde FO1- FO2**

o\_FO1-o\_FO2 utgjør friområder i tilknytting til Vellebekken. Det tillates etablert turvei i områdene.

#### **§ 6.2 Friområde FO3 - FO8**

f\_FO4- f\_FO7 utgjør kvartalslekeplasser/nærmiljøanlegg som er felles for hele bydelen. Lekeklassene skal opparbeides med lekeapparater og varierte sittemuligheter. De ulike lekeklassene skal gis ulike program, slik at det tilbys en variasjon i lekemuligheter. Det skal tilrettelegges for ballspill og arealkrevende aktiviteter.

Innenfor friområde o\_FO3 skal det etableres tursti.

f\_FO4 og f\_FO5 skal ha visuelt sammenheng med FR.

Det skal sikres en gjennomgående tursti gjennom f\_FO4 som kobler tursti i o\_FO3 med o\_GS3.

Det skal sikres en gjennomgående tursti gjennom f\_FO7 mellom Solkilen og Grevinneveien, og området skal sammen med tilstøtende annen veigrunn beplantes med trær.

### **§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

#### **§ 7.1 Friluftsområde FR**

---

Området skal opprettholdes som et naturlig skogs- og rekreasjonsområde. Det skal tilrettelegges for og synliggjøres en tilkomst/sti opp til det naturlige platået nord for BF. Stien skal tilrettelegges på de naturgitte kvalitetenes premisser.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur H410\_1**

Hensynssone for infrastruktur omfatter eksisterende vann- og avløpsledninger. Innenfor infrastrukturensone tillates det ikke oppført bebyggelse. Dersom ledningene legges om opphører hensynssonen.

### **§ 8.2 Faresone – Ras- og skredfare**

#### **§ 8.2.1 Faresone – Kvikkleire H310\_2**

Området er kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad, det vises til bestemmelsenes § 3.9.

#### **§ 8.2.2 Faresone – Steinsprang H310\_3 og H310\_4**

Det skal av geologisk sakkyndig utarbeides en tiltaksplan som beskriver omfang av og hvilke aktuelle tiltak som skal utføres. Krav til sikkerhet skal oppfylle sikkerhetsklasse for byggverk S3 iht. tabell 1 i § 7.3 i TEK 10.

### **§ 8.3 Sikringsone – frisikt H\_140**

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Oppstammede trær tillates.

### **§ 8.4 Detaljeringssone – Gjeldende plan skal fortsatt gjelde**

#### **§ 8.4.1 Detaljeringssone – H910\_ID61235**

Arealbruken i feltet styres av Reguleringsplan for Ringvei Nord ID61235.

#### **§ 8.4.2 Detaljeringssone – H910\_ID61236**

Arealbruken i feltet styres av Reguleringsplan for Ringvei Nord, parsell Slagendalen - Kilen ID61236.

#### **§ 8.4.3 Detaljeringssone – H910\_ID20100020\_1**

Arealbruken i feltet styres av Områderegulering Kilen planID 070420100020 i vertikalnivå 3.

#### **§ 8.4.4 Detaljeringssone – H910\_ID20100020\_2**

Arealbruken i feltet styres av Områderegulering Kilen planID 070420100020 i vertikalnivå 2 inntil det er tatt endelig stilling til behovet for påkjøringsrampe til Ringvei Nord.

#### **§ 8.4.5 Detaljeringssone – H910\_ID20100020\_3**

Arealbruken i feltet styres av Områderegulering Kilen planID 070420100020 i vertikalnivå 3 inntil det er tatt endelig stilling til behovet for påkjøringsrampe til Ringvei Nord.

## **§ 9 DOKUMENTASJONSKRAV**

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

---

§ 9.1 Dokumentasjon på og beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering og fundamentering av bygg og uteområder innenfor hele planområdet jf. § 3.9.

§ 9.2 Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivåer samt beskrivelse av nødvendige støyskjermingstiltak for boliger jf. § 3.3.

§ 9.3 Det skal det foreligge tiltaksplaner i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 2, jf § 3.10 for felt FK.

§ 9.4 For felt BF, BFK og FK skal det foreligge tiltaksplan for steinsprang fra Presterødåsen jf. § 8.2.

§ 9.5 For felt FK og BFK skal det ved innsending foreligge detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene FV 311 og FV 505.

§ 9.6 For felt FK og BFK skal det dokumenteres inndeling av forretningsarealet iht § 4.2.1.

§ 9.7 Utomhusplan jf § 3.15.

§ 9.8 Kommunaltekniske planer for VA, vei og renovasjon jf § 3.16. De tekniske planene skal godkjennes av kommunen.

§ 9.9 Belysnings- og skiltplan jf § 3.18.

§ 9.10 Takplan jf § 3.14.

§ 9.11 Anleggsplaner jf § 3.17 skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

§ 9.12 Parkeringskrav til formål tjenesteyting – barnehage skal vurderes og dokumenteres.

§ 9.13 For garasjeanlegg med innkjøring lavere enn kote 3 skal det foreligge flomsikringsplan og beredskapsplan for flom.

## **§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **§ 10.1 Offentlige veianlegg - Presterødkrysset**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BFK og FK, skal Presterødkrysset være ombygd til rundkjøring.

Dokumentasjon av eksisterende bebyggelse i Presterødkilen skal av hensyn til eventuelle fremtidige skader som følge av rystelser være gjennomført og vibrasjonsmålere skal være installert før arbeidene starter opp.

Nødvendig støyskjerm i kryssområdet skal være etablert.

Busslommer i kryssområdet langs FV311 og FV505 skal være ferdig opparbeidet samtidig med rundkjøringen. Nødvendig omlegging av Timoteiveien samt riving og etablering av nye garasjer for Presterødalleen 1-5 skal være gjennomført samtidig med rundkjøringen (det vises til veiledende prinsippskisse fase 1, 02.05.2013, Rambøll AS).

### **§ 10.2 Offentlige veianlegg – gang og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset**

---

Før det gis brukstillatelse innenfor felt BFK og FK, skal gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset være ferdig bygd.

### **§ 10.3 Offentlige veianlegg – bussholdeplasser**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt BFK og FK skal bussholdeplasser i Slagenveien være opparbeidet.

### **§ 10.4 Skole- og barnehagedekning**

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

### **§ 10.5 Dagligvare**

Dagligvare tillates først etablert etter at bolig nr. 50 er etablert i planområdet.

### **§ 10.6 VA-anlegg**

Før det gis tillatelse til tiltak som berører eksisterende VA-anlegg skal disse være lagt om iht godkjent kommunalteknisk plan.

### **§ 10.7 GS-vei over Solkilen ved Kilden kino**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det etableres opphøyd gangfelt med belysning, samt fartsreducerende tiltak for sykklister på gang- og sykkelbro vest for Solkilen og på gang- og sykkelvei langs Presterødbakken.

### **§ 10.8 Krav til det enkelte byggeområde / felt**

#### **§ 10.8.1 Felt BFK og FK**

- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BFK skal felles lek og uteopphold på tak være opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor BFK skal felt f\_FO4 være opparbeidet med en tursti som kobler tursti i o\_FO3 med o\_GS3.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til FK skal f\_FO8 beplantes med trær.

#### **§ 10.8.2 Felt BT1**

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i sone a, skal internt felles uteoppholdsareal innenfor sone a, samt uteoppholdsareal i sone c være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor sone b skal internt felles uteoppholdsareal innenfor sone b, samt f\_FO4 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet skal GTT3 inntil aktuell byggesone være ferdig opparbeidet og tursti i område f-FO3 skal være tilrettelagt fra nordgrense på BFK til nordgrense på BT1.

#### **§ 10.8.3 Felt B1**

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i sone a skal internt felles uteoppholdsareal samt uteoppholdsareal i sone c være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor sone b skal internt felles uteoppholdsareal samt f\_FO5 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltet skal GTT2, inntil aktuell byggesone, og tursti i område o-FO3 være tilrettelagt fra nordgrense på BT1 til nordgrense på B1.

#### **§ 10.8. 4 Felt BK**

- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse i sone a skal internt felles uteoppholdsareal samt uteoppholdsareal i sone c være ferdig opparbeidet.

- 
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor sone b skal internt felles uteoppholdsareal samt f\_FO6 være ferdig opparbeidet.
  - Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltet skal GTT1, inntil aktuell byggesone, og tursti i område f-FO3 være etablert fra nordgrense til B1 og frem til felt o\_FO1.

#### **§ 10.8.5 Felt BT2 og B2**

- Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor feltene skal f\_FO7, inklusive turvei gjennom området være opparbeidet.

#### **§ 10.8.6 Felt BF**

- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltet skal tilkomst til platået innenfor FR fra nord være istandsatt.
- Fortau 0\_FTA1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for forretning eller boligbebyggelse.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til utomhusplan.
- Før det gis brukstillatelse til bolig innenfor feltet skal tilknytning til FR være opparbeidet over taket på forretningsdelen.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljplan for ventilasjon og utlufting av verksted- og bilforretningen og dokumentasjon på at anlegget ikke har negativ konsekvenser mht luft, lukt eller støy for nye boliger innenfor feltet eller for eksisterende boliger i Presterødåsen.

#### **§ 10.8.7 Felt BF, BFK, FK, FO4 og FR**

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene skal tiltak i tiltaksplan iht. § 8.2.2 være gjennomført og krav til fremtidig ettersyn og vedlikehold av sikringstiltakene være tinglyst på de

aktuelle eiendommene innenfor feltene.

#### **§ 10.8.8 Felt B1, B2, FK, BFK, BK og BT2**

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor feltene skal planskilt kryssing for gående og syklende over Solkilen ved Kilden kino være etablert.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
03.02.2016, sak: 003/16

Anne Hekland  
virksomhetsleder

Endret iht. vedtak i UBA-sak: 181/16 den 28.10.2016.

Endret iht. vedtak i UBA-sak: 097/17 den 05.05.2017.