
BESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FØR KONGSÅSEN, BRENDRØD

PLANID 3803 11001

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder for boliger og barnehage.
2. Offentlige trafikkområder.
3. Spesialområder:
 Friluftsområder, vernesoner og frisiktsoner..
4. Fellesområder:
 Felles adkomstveier, gangveier, stier.
 Felles natur-, leke- og uteoppholdsområder.

§ 2

Byggeområder for boliger og barnehage

Fellesbestemmelser:

Innenfor områdene A, B₁-B₂, C og D kan det oppføres bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor viste byggegrenser, høydebestemmelser og grad av utnyttelse (BYA).

Bebyggelsen skal ha takvinkel med min. 23° og maks. 45°.

Alle boliger bør i utgangspunktet ha livsløpsstandard. Der særlige grunner (som bratt terreng) tilsier det kan bygningsmyndighetene dispensere fra denne bestemmelsen.

Bestemmelser om biloppstillingsplasser skal følge gjeldende vedtekt til plan og bygningsloven for Tønsberg kommune.

Før det faste utvalg for plansaker behandler enkeltsøknader om oppføring av nye boliger skal det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan som skal vise:

- Stigningsforhold og kurvatur for veier, fortau og gangveier.
- Bygningers plassering og orientering.
- Garasjer og parkeringsplasser.
- Avrenning og terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer og gjerder.
- Ny beplantning.
- Trær/tregrupper og annen vegetasjon som skal bevares.
- Eksisterende steingjerder som skal bevares.
- Utforming av lekearealer.

Trær kan ikke fjernes uten samtykke fra kommunen. Registrering av trær/tregrupper skal gjennomføres i samarbeid med kommunen. Offentlig kjørevei og felles gangveier, terrengbehandling med fortstøtningsmurer og gjerder samt felles lekeplasser og samleplasser for avfall må være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Bebyggelsen langs Semsbyveien skal oppfylle

Miljøverndepartementets krav til tilfredsstillende innendørs støynivå. Støyskjermingen skal skje i bygningskonstruksjonen (vindu, vegger og installasjoner). Videre skal private uteoppholdsplasser (terrasser o.l.) skjermes.

Jordlovens bestemmelser om deling og omdisponering skal gjelde for planområdet.

Området A

Området A (nye eneboligtomter) kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer hvorav en etasje utgjøres av innredbar kjeller eller loft.

For eiendommer innenfor område A skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 20% av netto tomteareal.

For eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21 og 47-58, samt gbr 42/91, 163/33 og 163/40 skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

For eiendommen med gårdsnummer 43 og bruksnummer 157 skal bebygd grunnflate ikke overstige 27,5%.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

For bestemmelsen som angår eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21, 47-58 og 157, samt gbnr. 42/91, skal regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet (hhv. 27.1.2017, 12.6.2019 og 3.4.2020) legges til grunn.

Området B₁ og B₂

Områdene kan bebygges med konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus e.l.) med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Bebygd grunnflate (BYA) skal ikke overstige 30% av netto tomteareal.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

Området C

Området kan bebygges med barnehage (allmenntillegget formål) med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer hvorav øverste etasje må være loftsetasje.

Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av netto tomteareal.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før utomhusanlegg med parkeringsplasser i henhold til godkjent plan er opparbeidet.

Området C skal være tilgjengelig for allmenn gjennomgang (sti) samt at parkeringsplasser skal være tilgjengelig til allmenn bruk utenom barnehagens åpningstid.

Området D

Områdene D₁ og D₂ gjelder område med eksisterende boligbebyggelse mot Semsbyveien (tidl. E18) og Gamle Kongeveien.

Det tillates fradelt tomter større enn 0,8 da innenfor området.

For nye tomter gjelder de samme bestemmelser som for område A.

§ 3

Offentlig trafikkområde.

Det skal opparbeides adkomstveier med kommunal standard som vist på plankartet med reguleringsbredde 8 og 7 meter og asfaltert kjørebredde hhv. 5 og 4 meter tilsvarende.

Nærmere retningslinjer om utforming av veiskuldre, møteplasser, avrenning, siktlinjer og belysning m.m. gitt av Tønsberg kommune skal gjelde for området.

Veiskråninger skal tilsås og beplantes.

Utforming av veikryss mot Semsbyveien skal utføres i henhold til godkjent plan ved Statens vegvesen.

Gang- og sykkelvei skal anlegges langs vestsiden av Semsbyveien.

Gang- og sykkelveien tillates benyttet som adkomstvei for eiendommer langs denne strekningen.

§ 4

Spesialområder.

Friluftsområder:

Områdene F1 og F2 skal bevares som skog og naturområde og være tilgjengelig for allmennheten og benyttes til friluftsmål.

Eksisterende skogsstisystem skal opprettholdes.

Begrenset felling av trær eller annen hogst kan tillates etter godkjenning av Tønsberg kommune. Kommunen skal ved godkjenningen påse at landskapet karakter ikke endres, og at verdifull og særpreget vegetasjon ikke fjernes. Nærmere retningslinjer for skjøtsel innenfor friluftsområdene skal utarbeides.

Det er ikke tillatt å deponere hageavfall, kvist og lignende i friluftsområdene.

Vernesoner:

Området S₁ er vernesone rundt fredet kulturminne (gravrøys). Kulturminnelovens bestemmelser gjelder innenfor området. Områder S₂ og S₃ er vernesoner/buffersoner mot jordbruk- og skogbruksområder. Eksisterende vegetasjon i områdene skal bevares. Det er ikke tillatt å drive hogst eller på annen måte fjerne vegetasjon fra områdene.

§ 5

Fellesområder:

Innenfor fellesområdene kan det oppføres transformatorkiosker med tilhørende tekniske installasjoner.

Felles adkomstveier skal asfalteres. Felles gangveier og turstier skal opparbeides som grusede terrengstier.

Øvrige fellesområder skal være felles natur-, leke- og uteoppholdsplasser. Innenfor områdene kan det anlegges lekeapparater og byggelekeplasser.

Det er ikke tillatt å fjerne større steiner fra områdene og/eller drive hogst innenfor områdene.

Det er heller ikke tillatt å deponere hageavfall, kvist og lignende i fellesområdene.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
i møte 14.05.97, saksnr. 29/97

Per Engeseth
Kommuneutviklingssjef

Mindre vesentlig endring vedtatt i FUP-sak nr. 100/03, 13.06.2003

Mindre vesentlig endring vedtatt i UBA-sak nr. 004/17, 27.01.2017

Endring vedtatt etter delegert myndighet sak nr. 557/9, 17.06.2019

Endring vedtatt av UPB i møte 3.4.2020, sak nr. 068/20

Endring vedtatt av UPB i møte 19.2.2021, sak nr:029/21 og 030/21