

# Planbeskrivelse

**ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR  
SEMSBYVEIEN 71B  
PlanID: 0704 20160142**

**Tønsberg Kommune**

**Z BYGG & EIENDOM AS**



7. MAI 2020

## PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Semsbyveien 71B
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	15390-003
Oppdragsgiver:	Z Bygg & Eiendom AS
Versjon:	1
Dato:	7. mai 2020
Oppdragsansvarlig:	Jonas Grytnes
Oppdragsmedarbeidere:	
Egenkontroll:	JG
Sidemannskontroll:	
Lagret:	I:\gemini\15390-003\10-Regulering\10.4 - Beskrivelser\10.4.3 - Planbeskrivelse med ROS\Planbeskrivelse_Semsbyveien 71B.docx

## INNHALDSFORTEGNELSE

1 Om planarbeidet .....	1
1.1 Bakgrunn for planarbeidet .....	1
2 Gjeldende planstatus .....	2
2.1 Overordnede planer og retningslinjer .....	2
3 Beskrivelse av endringen .....	4
3.1 Bebyggelse .....	4
3.2 Uteoppholdsareal .....	4
3.3 Parkeringsplass .....	4
3.4 Støyskjerm .....	5
3.5 Plankart .....	8
3.6 Bestemmelser .....	9
4 Konsekvenser av endringen .....	11
4.1 Overordnede planer .....	11
4.2 Bebyggelse .....	11
4.3 Uteoppholdsareal .....	12
4.4 Parkeringsplass .....	12
4.5 Støyskjerm .....	13

## VEDLEGG

1. Reguleringsplankart
2. Reguleringsbestemmelser
3. Situasjonkart
4. Utomhusplan
5. Kopi av nabovarsel med kvittering
6. Sosi- og kontrollfil av plankartet

# 1 Om planarbeidet

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av Z Bygg & Eiendom AS utarbeider Ingeniørservice AS søknad om mindre endring av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl. – Plan ID 0704 20160142.

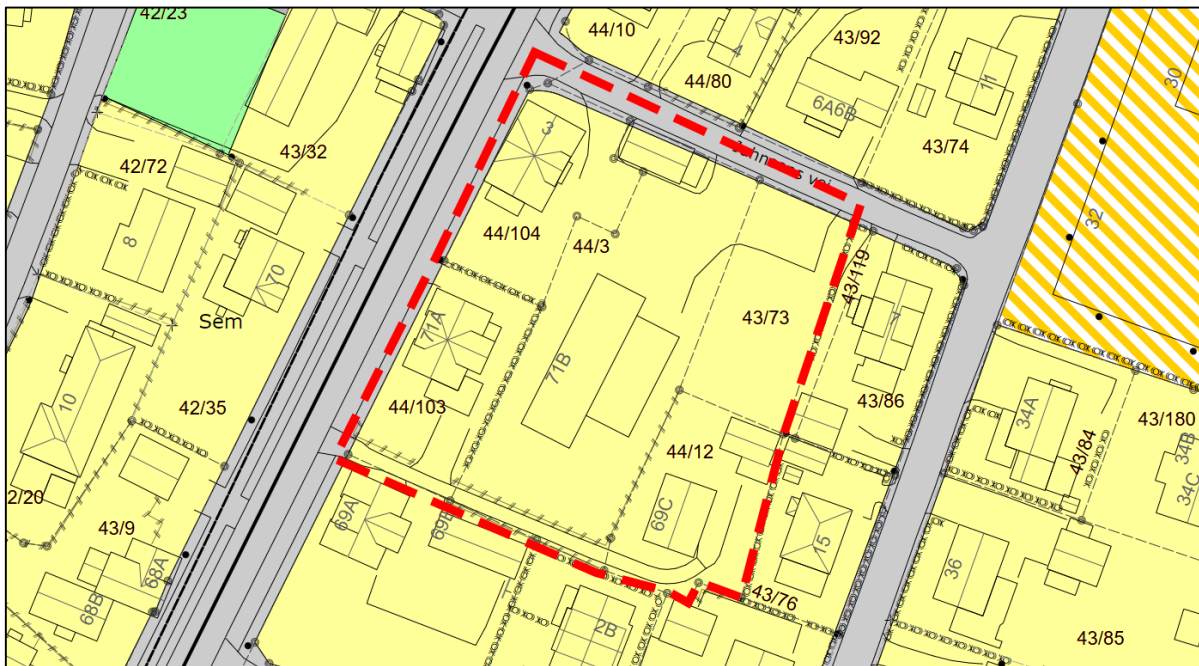
Eksisterende bygningsmasse innenfor gbnr. 44/3 ønskes revet for å sette opp nytt bygg. Det er lite kostnadseffektivt å skulle oppgradere bygget til TEK-17 standard. Ettersom gjeldende plan legger til rette for etablering av leilighetsbygg med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse skal endringen omhandle tilrettelegging for ny bygningsmasse med tilhørende endringer.

## 2 Gjeldende planstatus

### 2.1 Overordnede planer og retningslinjer

#### 2.1.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 ligger planområdet innenfor areal avsatt til Boligbebyggelse – Nåværende, samt Veg – Nåværende.



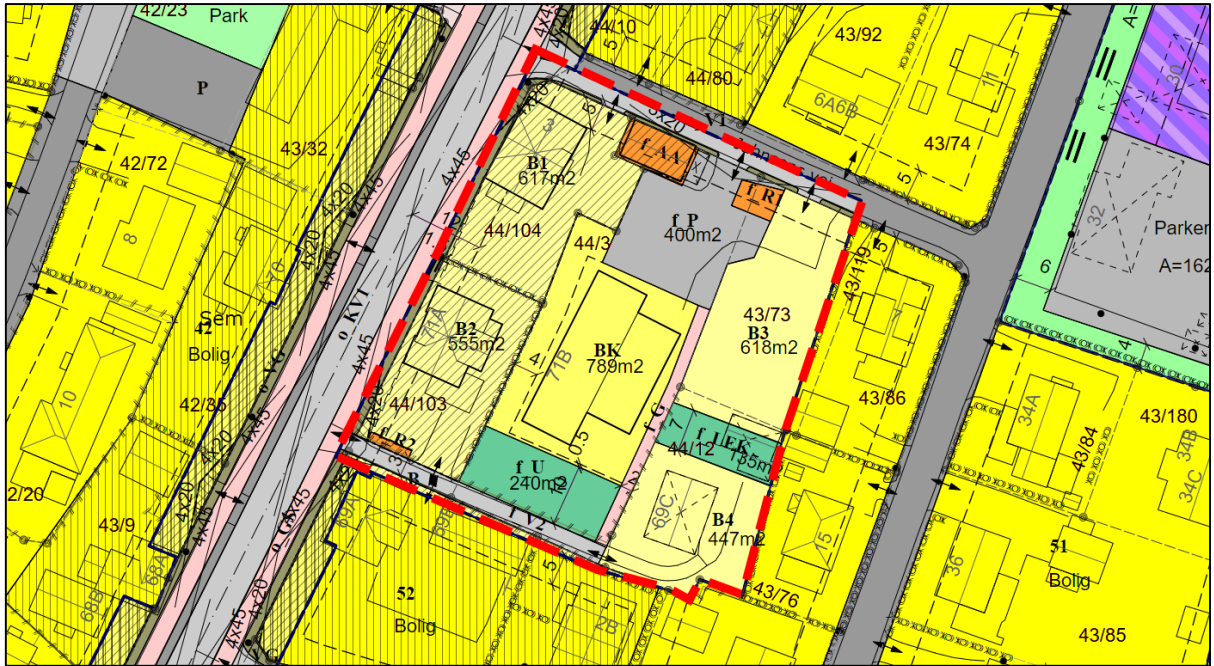
Figur 1: Utklipp fra kommuneplanens arealdel med planområdet markert (kilde: kart.tonsberg.kommune.no)

#### 2.1.2 Reguleringsplan

Søknaden skal foreta en endring av gjeldende reguleringsplan for Semsbyveien 71B, vedtatt 14.03.2018. Reguleringsplanen inneholder arealformål for frittliggende boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg, boder, uteoppholdsareal, lekeplass og samferdselsanlegg med angitt parkeringsplass og gangvei/gangareal. Reguleringsplanen legger til rette for 4 felt for frittliggende småhusbebyggelse og 1 felt for konsentrert småhusbebyggelse for den eksisterende bygningsmassen i senter av plankartet.

Bestemmelsene legger til rette for et leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse. Leilighetsbygget skal være tilpasset den frittliggende småhusbebyggelsen i omgivelsene. Bygget skal deles i tre volum med vertikal oppdeling og horisontal forsyning. Lekeplass, uteoppholdsareal og renovasjonsanlegg skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BK, B3 eller B4.

Parkeringsplasser planlegges nord for BK som tillater etablering av garasje/carport. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse for disse feltene og dermed er ikke disse opparbeidet enda. Det legges også til rette for etablering av støyskjerm som er angitt langs vest for fasade av B1 og B2.



Figur 2: Utklipp fra kommuneplanens arealdel med planområdet markert (kilde: kart.tonsberg.kommune.no)

## 3 Beskrivelse av endringen

### 3.1 Bebyggelse

Endringen av reguleringsplanen tar hovedsakelig for seg areal avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK) og tilhørende anlegg innenfor gbnr. 44/3. Det ønskes at eksisterende bygningsmasse skal rives fremfor å oppgradere bygget til å tilfredsstille krav og standard i TEK-17.

Bebyggelsen står i dag tomt og ubrukt, men har tidligere huset selskapslokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Fotavtrykket av bebyggelsen er ca. 380 m<sup>2</sup>.



Figur 3: Eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse vil ta for seg tilsvarende utformingsprinsipper som gitt i gjeldende bestemmelser. Dette vil si at byggehøyder og byggegrenser vil være de samme som i gjeldende reguleringsplan.

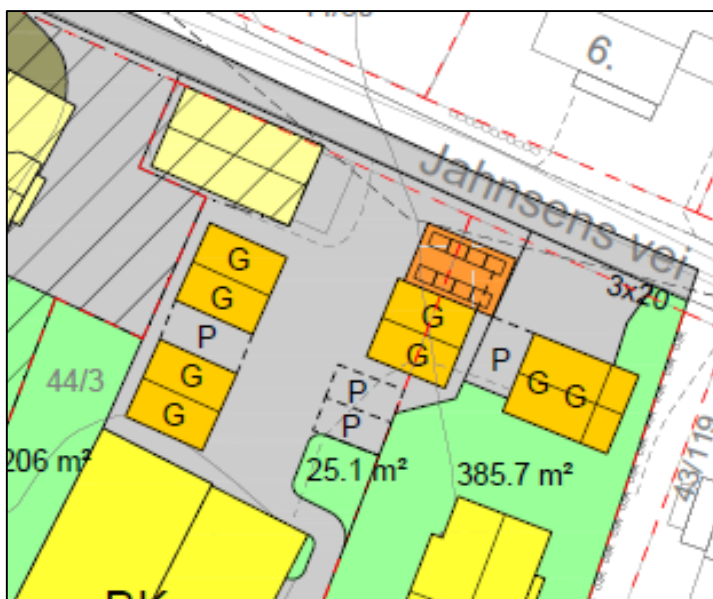
### 3.2 Uteoppholdsareal

Areal for felles uteoppholdsareal, f\_U er avsatt sør for BK. Uteoppholdsarealet har i gjeldende plan en størrelse på 240 m<sup>2</sup>, som tilfredsstiller kravet om 36 m<sup>2</sup> pr. boenhet med god margin. Samt at alle leilighetene får hvert sitt private uteoppholdsareal inntil 15 m<sup>2</sup> i form av balkonger eller på bakkeplan.

Det planlegges å fjerne areal avsatt til f\_U til gode for større avgrensning av BK. Uteoppholdsareal skal løses innenfor BK ved å beholde gjeldende byggegrense på 10,5 meter i sør.

### 3.3 Parkeringsplass

Parkeringsplass, f\_P utgjør ca. 400 m<sup>2</sup> g det legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Det tillates garasje/carport innenfor arealet. Figur 4 illustrerer tenkt løsning for biloppstillingsplasser innenfor f\_P.



Figur 4: Illustrasjonsplan for planforslaget utarbeidet i 2017.

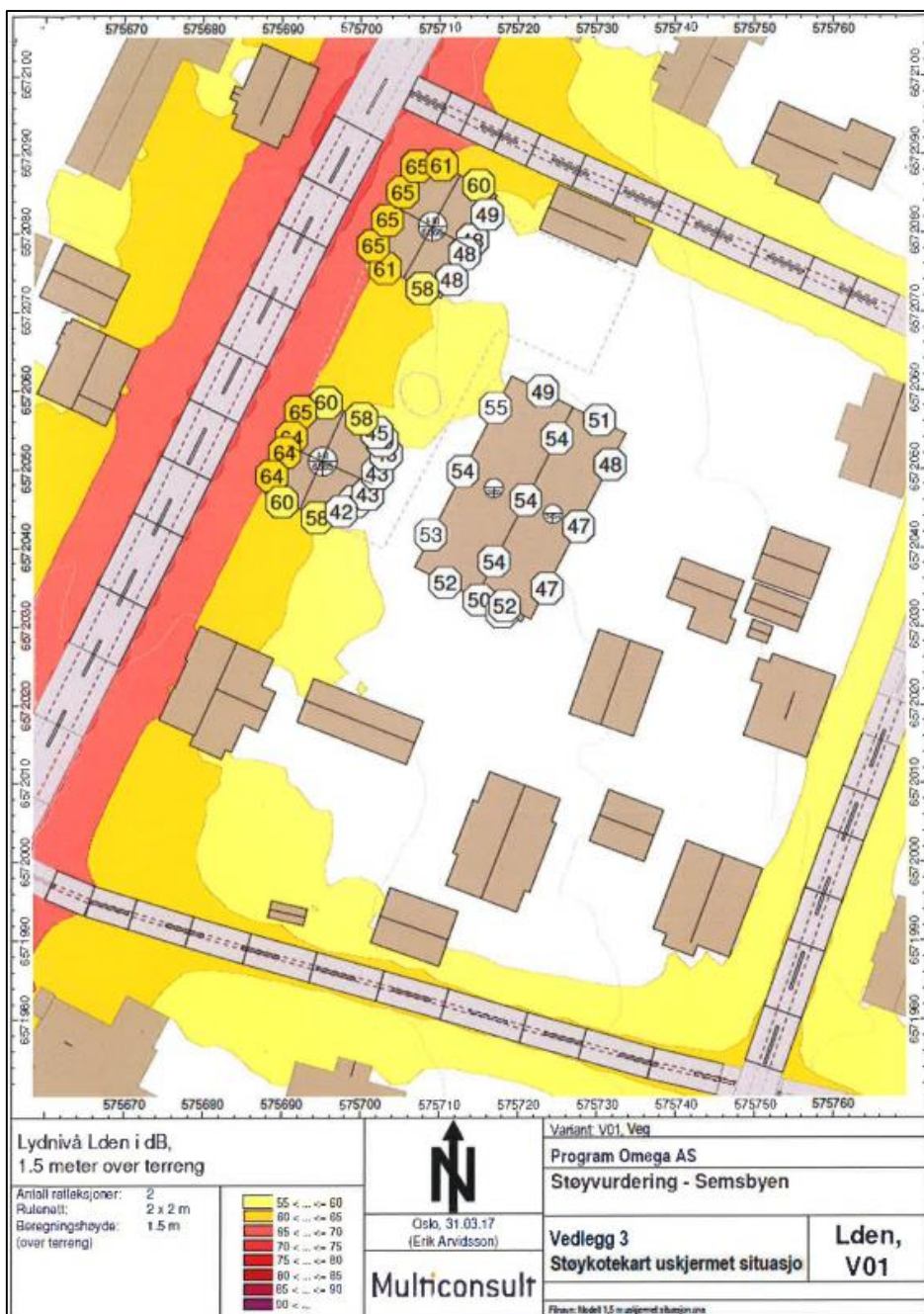
Endringen legger til rette for at parkeringsplassen reduseres med ca. 100 m<sup>2</sup> til gode for større areal for BK.

### 3.4 Støyskjerm

Støyskjerm er avsatt i plankartet for å bedre støyforholdene for uteoppholdsarealene. For B1 og B2 er det påkrevd med støyskjerm mot Semsbyveien for å redusere lydnivåene til tilfredsstillende grenseverdier. Det anbefales 2 meter høy støyskjerm på bakkenivå mellom husene på B1 og B2 og videre sørover fra B2. Bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor BK blir noe berørt, men det er ikke nødvendig med støyskjerm. I figur 4 illustrerer støysonesituasjon i 2017, utarbeidet av Multiconsult.

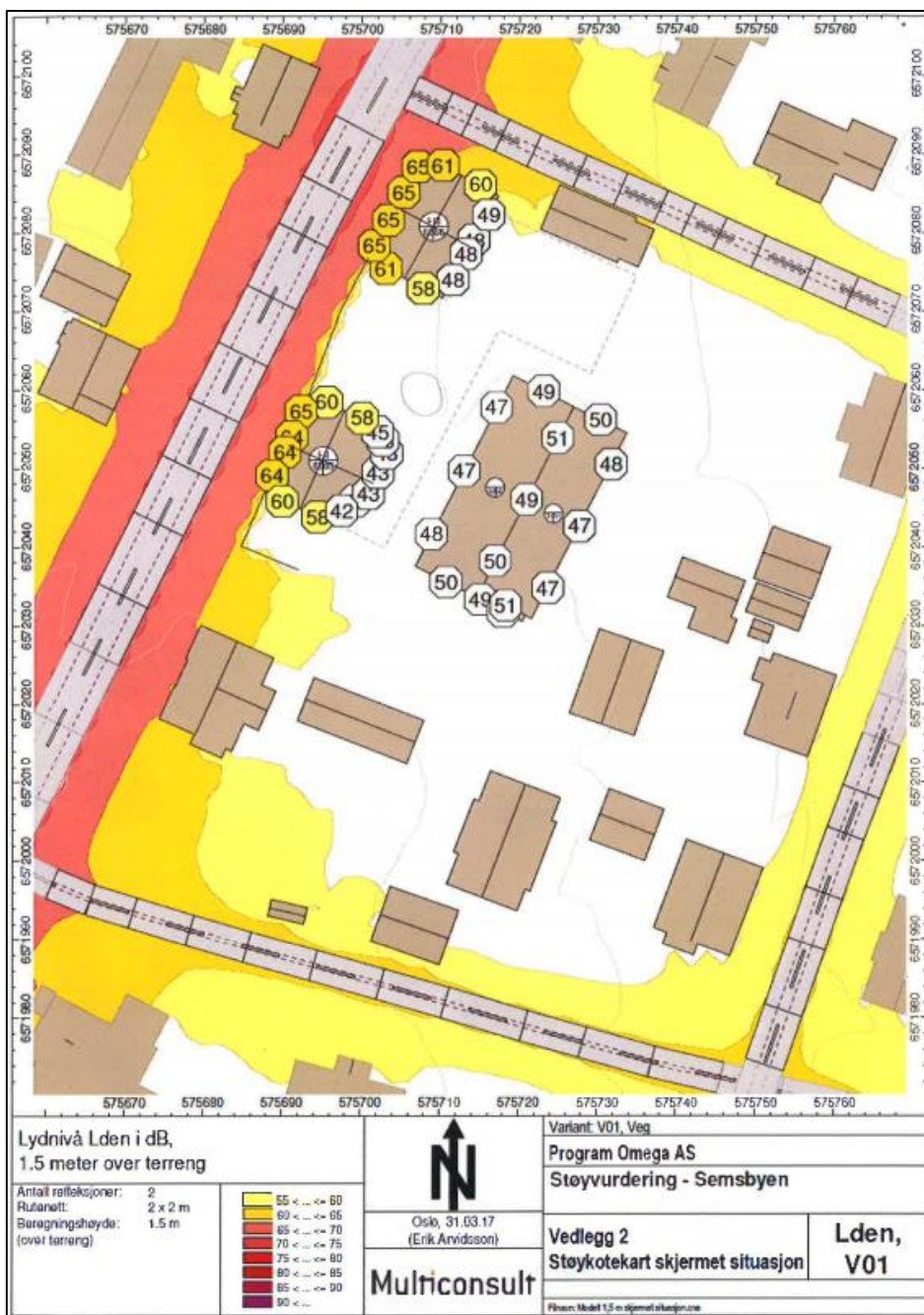
I reguleringsbestemmelsene legges det til rette for at støyskjerm skal etableres før det gis igangsettingstillatelse for BK.





Figur 5: Støysonekart - uskjermet situasjon (kilde: Multiconsult).

Dersom skjermingstiltaket gjennomføres vil uteoppholdsareal for B1 og B2 bli forbedret som vist i figur 5. Det gir også noe bedre utslag for bebyggelse og uteoppholdsarealer innenfor BK, men støyverdiene innenfor BK er i utgangspunktet tilfredsstillende uten skjermingstiltak.

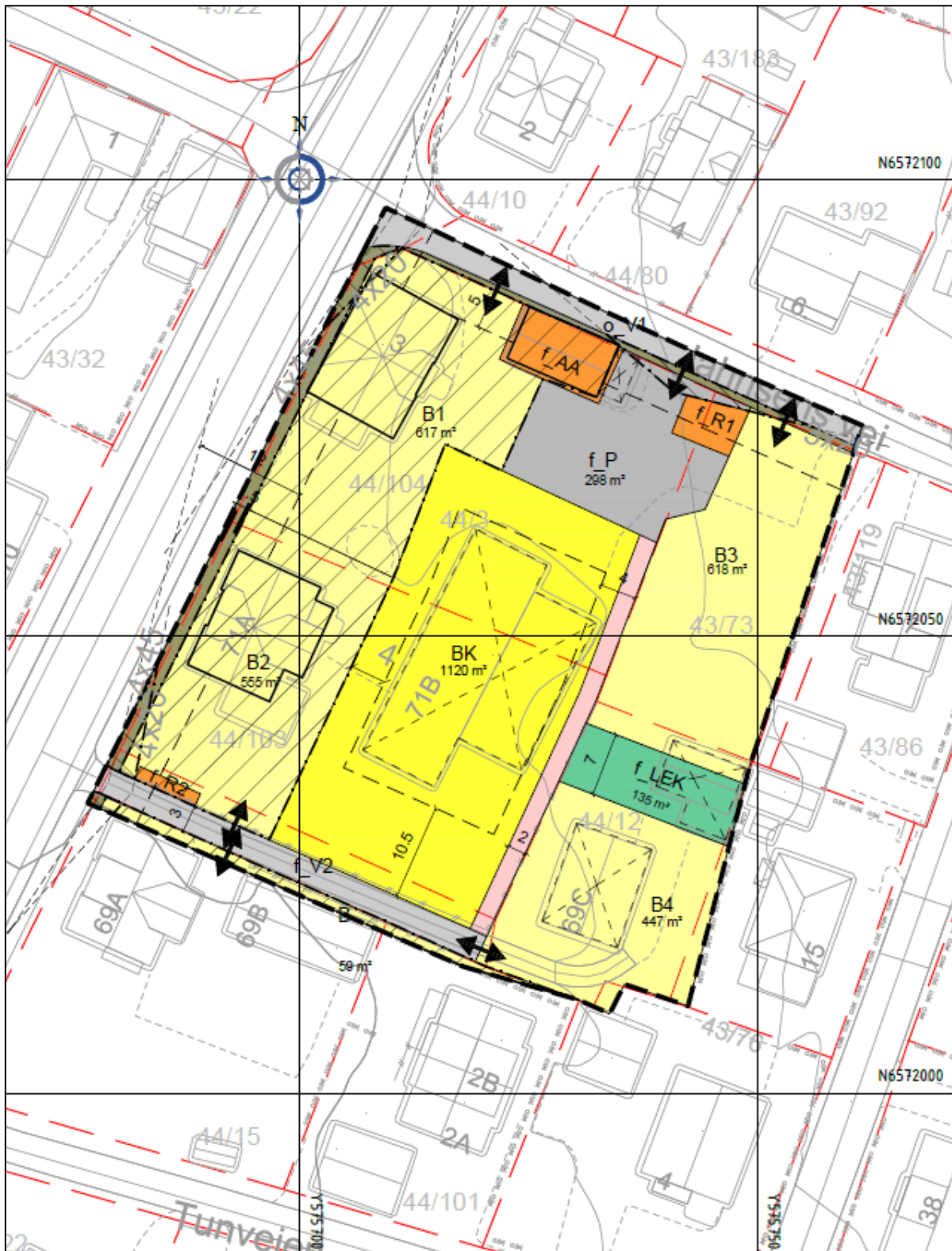


Figur 6: Støysonekart - skjermet situasjon (kilde: Multiconsult).

### 3.5 Plankart

Endringene i plankartet tar hovedsakelig for seg BK. BK utformes til et større areal fra 789 m<sup>2</sup> i gjeldende reguleringsplan til 1120 m<sup>2</sup>. Da fjernes f\_U og deler av f\_P til gode for BK. Gangveg/gangareal, f\_G forlenges langs BK og overtar noe areal avsatt til f\_P.

Resterende arealer beholdes uendret i plankartet.



Figur 7: Endret plankart.

### 3.5.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Tabellen under viser arealregnskap for reguleringsplanen:

Tabell 3-1 Arealtabell reguleringsformål.

<b>Arealtabell</b>		
<b>§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kommentar</b>
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	2 296,3 m <sup>2</sup>	
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1 120,1 m <sup>2</sup>	
Renovasjonsanlegg	44,7 m <sup>2</sup>	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	79,7 m <sup>2</sup>	
Lekeplass	134,8 m <sup>2</sup>	
<b>Sum areal denne kategori</b>	<b>3 675,7 m<sup>2</sup></b>	
<b>§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Veg	276,4 m <sup>2</sup>	
Gangveg/gangareal/gågate	94 m <sup>2</sup>	
Annen veggrunn – grøntareal	136,1 m <sup>2</sup>	
Parkeringsplasser	297,6 m <sup>2</sup>	
<b>Sum areal denne kategori</b>	<b>804,1 m<sup>2</sup></b>	
<b>Totalt alle kategorier</b>	<b>4 479,8 m<sup>2</sup></b>	

### 3.6 Bestemmelser

Endringene i bestemmelsene tar for seg følgende reguleringsformål:

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Uteoppholdsareal (U)
- Regulert støyskjerm

§ 2.1 endres til å omhandle de reguleringsformålene som er avsatt i plankartet.

§ 3.2 skal fjernes grunnet fjerning av regulert støyskjerm i plankart.

§ 3.4 fjernes følgende bestemmelse:

- Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyskjerm som anbefalt i støyfaglig utredning fra Multiconsult datert 31.03.2017.

§ 4.5 endres følgende bestemmelse:

- Innenfor BK tillates et leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse.
- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 36 m<sup>2</sup> (privat + felles). Inntil 15 m<sup>2</sup> av dette kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Bestemmelsen endres til:

- Innenfor BK tillates et leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter.
- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 125 m<sup>2</sup> (privat + felles). Inntil 15 m<sup>2</sup> av dette kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Følgende bestemmelse fjernes:

- Byggegrense for BK ligger i formåls grensen der ikke annet er vist i plankart.
- Balkong skal ha rekkverk som er trukket 1,5 m tilbake fra fasadeliv i 1. etg.

Følgende bestemmelse inkluderes:

- Det skal etableres felles uteoppholdsareal innenfor BK.

§ 4.8 skal fjernes grunnet fjerning av reguleringsformål i plankart.

§ 7.1 fjernes følgende dokumentasjonskrav grunnet fjerning av regulert støyskjerm i plankart:

- Utforming og materialbruk for støyskjerm.

§7.7 fjernes grunnet fjerning av regulert støyskjerm i plankart.

## 4 Konsekvenser av endringen

### 4.1 Overordnede planer

Endringen omfatter hovedsakelig areal og bestemmelser knyttet til BK. Ved å avsette 1120 m<sup>2</sup> til BK oppnår tomten en bedre utnyttelsesgrad, samt at det ivaretar kravet om felles uteoppholdsareal som tilfredsstillende krav til utforming. Fjerning av bestemmelse om å ta utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse gir mulighet for riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse.

### 4.2 Bebyggelse

Ny bebyggelsen består av en felles bygningsmasse med vertikal og horisontal inndeling av boenheter som angitt i gjeldende reguleringsplan. Det visuelle uttrykket vil bli langt bedre enn planlagt i opprinnelig plan og vil tilpasse seg bedre eksisterende omgivelser. I figur 7 viser utomhusplan med planlagt fotavtrykk av bygningsmasse på ca. 345 m<sup>2</sup>, som er ca. 35 m<sup>2</sup> mindre enn eksisterende bebyggelse. Dette tilsier en utnyttelsesgrad på BYA=30,8%.



Figur 8: Utomhusplan.

### 4.3 Uteoppholdsareal

Ettersom f\_U fjernes fra planforslaget skal tilfredsstillende krav om felles uteoppholdsareal ivaretas innenfor BK. Kravet til uteoppholdsareal skal beregnes utfra boligtypen rekkehus/kjedehus der kravet til MUA per boenhet er 125 m<sup>2</sup>, hvorav inntil 15 m<sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som private balkonger/terrasser. Totalt sett kreves det 750 m<sup>2</sup> avsatt til uteoppholdsareal. Det kreves kun 660 m<sup>2</sup> dersom 15 m<sup>2</sup> løses som private balkonger/terrasser.

Ettersom fotavtrykket av ny bebyggelse er 345 m<sup>2</sup> tilsier dette at 775 m<sup>2</sup> gjenstår som grøntarealer innenfor BK, til bruk som uteoppholdsareal for boenhetene.

I figur 7 illustrerer utomhusplan et totalt areal på ca. 625 m<sup>2</sup> til felles uteoppholdsareal. I plankart beregner vi at ca. 550 m<sup>2</sup> tilfredsstillende krav til felles uteoppholdsareal. Ettersom det i gjeldende reguleringsplan vises til bestemmelse om minste uteoppholdsareal pr. boenhet til 36 m<sup>2</sup> (privat + felles), anses det som tilfredsstillende at 550 m<sup>2</sup> fordeles som felles uteoppholdsareal for de 6 boenhetene. Dette utgjør ca. 90 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Da utgangspunktet for MUA er 89 m<sup>2</sup> mindre pr. boenhet enn det som nå kreves, anser vi 90 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet som en svært god forbedring av gjeldende plan, selv om det planlegges for like mange boenheter som i gjeldende reguleringsplan. Mye av uteoppholdsarealene kan løses på private balkonger/terrasser.

### 4.4 Parkeringsplass

Biloppstillingsplasser løses ved å etablere et garasjeanlegg som tilfredsstillende parkeringsbehovet for BK. Det legges ikke til rette for endring av formål f\_P utenom redusert avgrensning. I utomhusplanen legges det til rette for etablering av felles garasjeanlegg, samt 2 parkeringsplasser utendørs mot Jahnsens vei i nord.



Figur 9: Utsnitt av utomhusplan.

## 4.5 Støyskjerm

Ved å fjerne kravet om etablering av støyskjerm går dette utover uteoppholdsarealene for B1 og B2. Disse beregningene er målt i 2017 og fra oppdragsgiver er det informert om at fartsgrensen på Semsbyveien er gått ned og at det nærmest er ingen andre eiendommer langs Semsbyveien som har etablert støyskjerm. Behovet for etablering av støyskjerm anses ikke som nødvendig da uteoppholdsarealene for B1 og B2 blir delvis utsatt for gul støysone, samt at tomtene har andre muligheter for uteoppholdsarealer uten registrert støysone.



## **5 Innkomne innspill**

### **5.1 Varsel og oppsummering av merknader**

Endring av reguleringsplan ble varslet 23.01.2020. Reguleringsendring ble varslet ved brev til naboer. Det kom ikke inn noen innspill, merknader eller klager til varsling om ending av reguleringsplan. Nabovarsel med kvittering vedlegges søknaden.