

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl. - plainid 20160142

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	28.08.2020	149/20

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl. planid 20160142, vedtatt 14.3.2018, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Formål Uteopphold tas ut og innlemmes i felt BK, og byggegrensen mot sør justeres ned med en halv meter til 10m.
2. Formål P – parkeringsplass reduseres fra 400 m2 til 298 m2.

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 3.2 *Støyskjerm* endres *skal* til *kan* i kravet til støyskjerm.
4. § 3.4 *Støy*, endres *skal* til *kan* for avbøtende tiltak.
5. I § 4.5 endres følgende:
 - I første ledd strykes følgende tekst: *med utgangspunkt i eksisterende leilighetsbygg.*
 - Følgende tekst legges til: *Leilighetsbygget skal være tilpasset den frittliggende småhusbebyggelsen i omgivelsene. Bygget skal deles i tre volum med vertikal oppdeling og horisontal forskyvning. Bygget skal ha saltak.*
 - Maks tillatt endres fra BYA fra 60% til 35%
 - Krav til uteoppholdsareal pr boenhet, endres fra 36 m2 til 90 m2 pr boenhet.
 - Følgende tekst strykes: *Byggegrensen for BK ligger i formålsgrensen,*
 - Følgende tekst strykes: *Balkonger skal ha rekkverk som er trukket 1,5 m tilbake fra fasadelivet.*
6. I rekkefølgebestemmelsene § 7.1 strykes *Krav om dokumentasjon på utforming og materialbruk for støyskjerm.*
7. Rekkefølgebestemmelse § 7.7 som krever at *Før det gis igangsettingstillatelse for BK skal støyskjerm mot Semsbyveien være etablert,* strykes.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser,

innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

28.08.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 149/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl. planid 20160142, vedtatt 14.3.2018, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Formål Uteopphold tas ut og innlemmes i felt BK, og byggegrensen mot sør justeres ned med en halv meter til 10m.
2. Formål P – parkeringsplass reduseres fra 400 m² til 298 m².

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 3.2 *Støyskjerm* endres *skal* til *kan* i kravet til støyskjerm.
4. § 3.4 *Støy*, endres *skal* til *kan* for avbøtende tiltak.
5. I § 4.5 endres følgende:
 - I første ledd strykes følgende tekst: *med utgangspunkt i eksisterende leilighetsbygg.*
 - Følgende tekst legges til: *Leilighetsbygget skal være tilpasset den frittliggende småhusbebyggelsen i omgivelsene. Bygget skal deles i tre volum med vertikal oppdeling og horisontal forskyvning. Bygget skal ha saltak.*
 - Maks tillatt endres fra BYA fra 60% til 35%
 - Krav til uteoppholdsareal pr boenhet, endres fra 36 m² til 90 m² pr boenhet.
 - Følgende tekst strykes: *Byggegrensen for BK ligger i formåls grensen,*
 - Følgende tekst strykes: *Balkonger skal ha rekkverk som er trukket 1,5 m tilbake fra fasadelivet.*
6. I rekkefølgebestemmelsene § 7.1 strykes *Krav om dokumentasjon på utforming og materialbruk for støyskjerm.*
7. Rekkefølgebestemmelse § 7.7 som krever at *Før det gis igangsettingstillatelse for BK skal støyskjerm mot Semsbyveien være etablert,* strykes.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Ingeniørservice AS søker på vegne av Z Bygg & Eiendom AS om ending av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl.

Viktige tema i saken er boligtype og tilpasning/estetikk, krav til uteoppholdsareal, samt spørsmål om etablering av støyskjerm mot Semsbyveien. Endringen er varslet naboer og berørte. Det er ikke kommet merknader til saken.

Endringen berører feltene BK, B1 og B2. Innenfor BK åpner gjeldende plan for et leilighetsbygg i to etasjer med inntil seks boenheter, med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse. Søker mener imidlertid at det er lite kostnadseffektivt å skulle oppgradere bygget og søker om å endre planen slik at det stående bygget kan rives. Planforslaget skisserer et nytt leilighetsbygg med 6 boenheter med vertikal og horisontal oppdeling. Endring av boligtype medfører endrede krav til uteopphold, og planforslaget viser en løsning med noe mindre MUA enn kommuneplanens krav, men likevel betydelig mer pr boenhet enn gjeldende plan. Videre foreslås å ta ut rekkefølgekrav om støyskjerm knyttet til tiltak innenfor BK, da kravet i realiteten knytter seg til uteoppholdsarealet for feltene B1 og B2.

Rådmannen anser at etablering av ny bygningsmasse vil gi nærområdet et betydelig estetisk løft. Eksisterende bygningsmasse vurderes ikke å inneha store estiske kvaliteter. Forslaget legger opp til samme antall boenheter innenfor i samme størrelsesorden som gjeldende plan. Et noe mindre uteoppholdsareal pr boenhet enn kommuneplanens krav, vurderes derfor i dette tilfellet som tilstrekkelig. Bygningsmassen som skisseres i forslaget er bedre tilpasset det etablerte boligmiljøet i området og hensyntar tilliggende verneverdig bebyggelse.

Krav om støyskjerm berører tilliggende eiendommer innenfor B1 og B2, ut mot Semsbyveien der uteoppholdsarealene ligger i gul støysone. Uteoppholdsarealet for BK tilfredsstiller imidlertid kravene for støyy. Det vurderes derfor ikke rimelig å pålegge utbygger å stå for etablering av støyskjerm på annen eiendom så lenge tiltak innenfor BK ikke medfører ulempe for disse. Rådmannen vurderer følgelig at rekkefølgekravet om støyskjerm som er knyttet til tiltak i felt BK bør tas ut.

Rådmannen vurderer at endringen er innenfor rammene av det som kan gjennomføres med forenklet prosess. Forslaget til endring vurderes som positivt i forhold til tilpasning og estetikk, og etter en samlet vurdering anbefales endringene vedtatt som de framkommer av innstillingen.

Vedlegg:

Endring av reguleringsplan av planID 3803 20160142

20160142_R 20200625 Forslag til endring

20160142_G 20180325

20160142_G 20180630 Søknad om endring

3. Situasjonsskart

4. Utomhusplan

Innledning – hva saken gjelder

Ingeniørservice AS søker på vegne av Z Bygg & Eiendom AS om endring av reguleringsplan for Semsbyveien 71B m.fl. Endringen berører feltene BK og B1-B2.

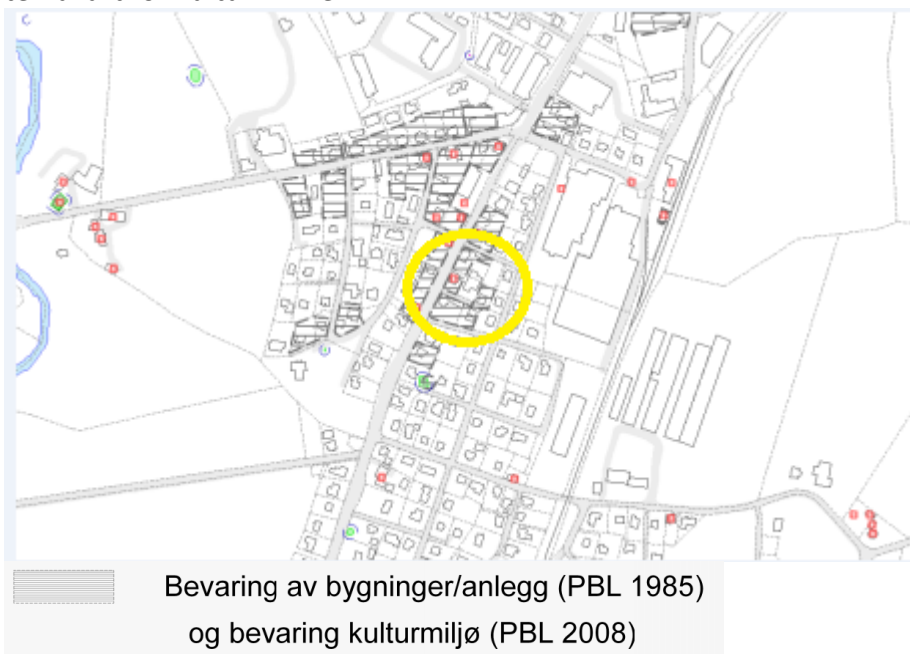
Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres «*når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke*

berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til bolig. Deler av planområdet inngår i bevaringsområde i temakart for kulturminner:

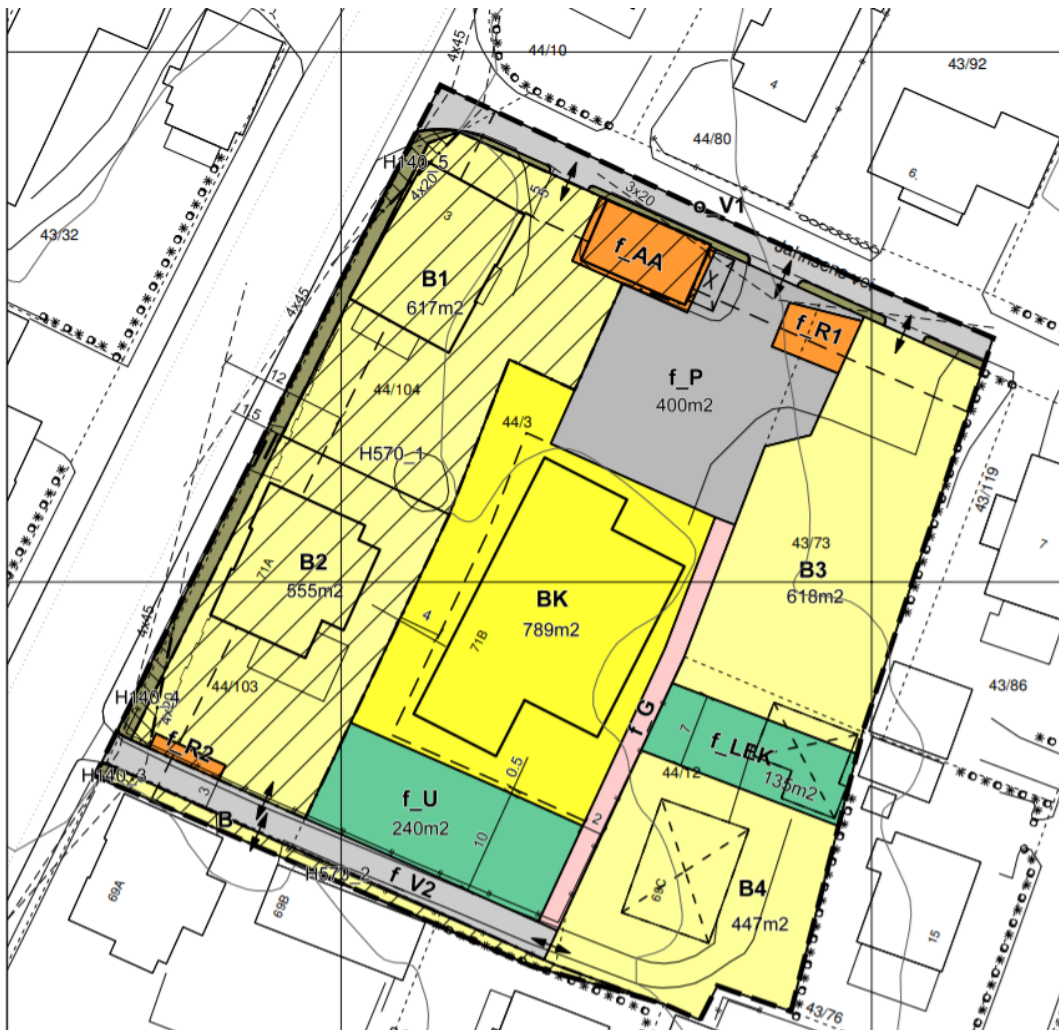


Krav til uteopphold felt BK er i gjeldende plan 36m². I forslag til endring er foreslått boligtype rekkehus/kjedehus hvor kravet til uteopphold er 125m²:

Boligtyper	MUA (per boenhet)
Rekkehus/kjedehus/ tremannsbolig/ firemannsbolig	125 m ² Inntil 15m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse
Lavblokk/høyblokk	36 m ² Inntil 15m ² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse

Gjeldende Reguleringsplan:

Reguleringsplanen ble vedtatt 14.3.2018 og legger til rette for utbygging til boligformål og fortetting langs deler av Semsbyveien. Planen regulerer to eksisterende tomannsboliger langs Semsbyveien, felt B1 og B2. Det legges til rette for ny bebyggelse i form av enebolig og tomannsbolig innenfor felt hhv B4 og B3. Felt BK ligger sentralt i planområdet. På eiendommen står et bygg i to etasjer som tidligere var et selskapslokale. Innenfor BK tillates et leilighetsbygg i to etasjer med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til tiltak på BK som forutsetter realisering av støyskjermen mot Semsbyveien langs B1 og B2.



Gjeldende plankart.

Faktagrunnlag:

(Teksten under er hentet fra plankonsulentens søknad/planinitiativ. Teksten er justert noe for tema uteopphold og støyskjerm. Dette etter dialog med tiltakshaver i etterkant av innsendt søknad. I bestemmelsene er krav til uteopphold for BK er endret fra 125 m² til 90m² og maks tillatt BYA er endret fra 60 til 35% i hht skissert prosjekt. Symbol for støyskjerm blir liggende i plankartet. Søknadsteksten er redigert i hht dette).

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

Endringen av reguleringsplanen tar hovedsakelig for seg areal avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK) og tilhørende anlegg innenfor gbnr. 44/3.



Eksisterende bygningsmasse innenfor BK sett fra Semsbyveien.

Det ønskes at eksisterende bygningsmasse skal rives fremfor å oppgradere bygget til å tilfredsstillere 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 m².

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.

Omsøkt endring:

Endringene omfatter både plankart og bestemmelser og berører Uteoppholdsareal, parkering og støyskjerm:

1. Uteoppholdsareal

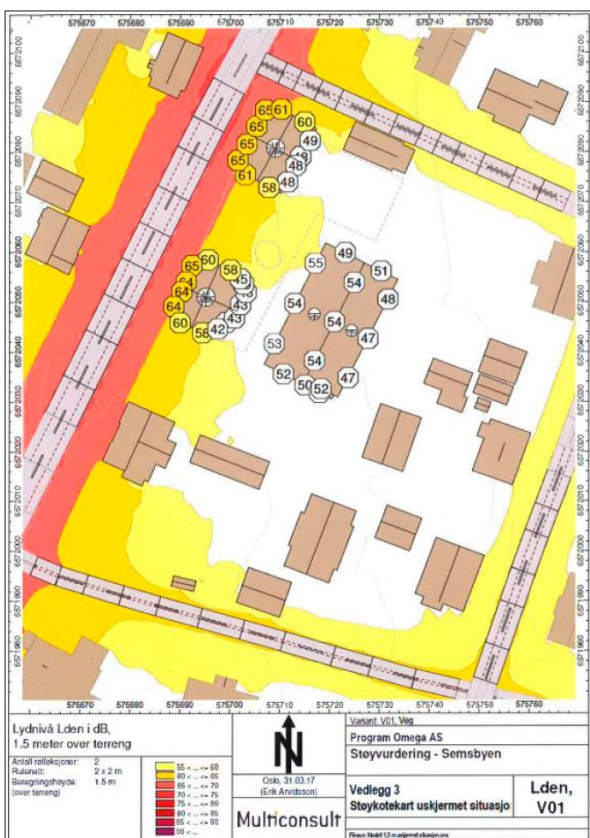
Uteoppholdsarealet har i gjeldende plan en størrelse på 240 m², som tilfredsstiller kravet om 36 m² pr. boenhet med god margin. Samt at alle leilighetene får hvert sitt private uteoppholdsareal inntil 15 m² i form av balkonger eller på bakkeplan. Det planlegges nå å fjerne areal avsatt til f_U til gode for større avgrensning av BK. Uteoppholdsareal skal løses innenfor BK ved å beholde gjeldende byggegrense på 10,5 meter i sør.

2. Parkering

Parkeringsplass, f_P utgjør ca. 400 m² og 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. Endringen legger til rette for at parkeringsplassen reduseres med ca. 100 m² til gode for større areal for BK.

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



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



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

Støyvurderinger langs Semsbyveien viser at uteoppholdsarealet for felt BK har tilfredsstillende støyforhold. Uten skjerming til vestre, med skjerming til høyre.

Endringer i plankartet:

Endringene i plankartet tar hovedsakelig for seg BK. BK utformes til et større areal fra 789 m² i gjeldende reguleringsplan til 1120 m². 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



Forslag til endret plankart. Parkeringsarealet er mindre og definert område for uteopphold er tatt ut til fordel for større felt BK.

Endringer i bestemmelsene:

1. I § 3.2 skal endre formulering fra *skal* til *kan* for etablering av støyskjermet ettersom kravet ikke er knyttet til en rekkefølgebestemmelse.
2. § 3.4 endres følgende bestemmelse:

Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyskjermet som anbefalt i støyfaglig utredning fra Multiconsult datert 31.03.2017, endres til Avbøtende tiltak mot utendørs støy kan skje i form av oppføring av støyskjermet som anbefalt i støyfaglig utredning fra Multiconsult datert 31.03.2017.

3. § 4.5 – Gjeldende bestemmelse:

Innenfor BK tillates et leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse.

Maksimal tillatt grad av utnytting BYA er 60 %.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 36 m² (privat + felles). Inntil 15 m² av dette kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Forslag til ny bestemmelse:

Innenfor BK tillates et leilighetsbygg i to etasjer med inntil 6 boenheter.

Leilighetsbygget skal være tilpasset den frittliggende småhusbebyggelsen i omgivelsene.

Bygget skal deles i tre volum med vertikal oppdeling og horisontal forskyvning. Maksimal tillatt grad av utnytting BYA er 35%.

Bygget skal ha saltak.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 90 m² (privat + felles). Inntil 15 m² 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.

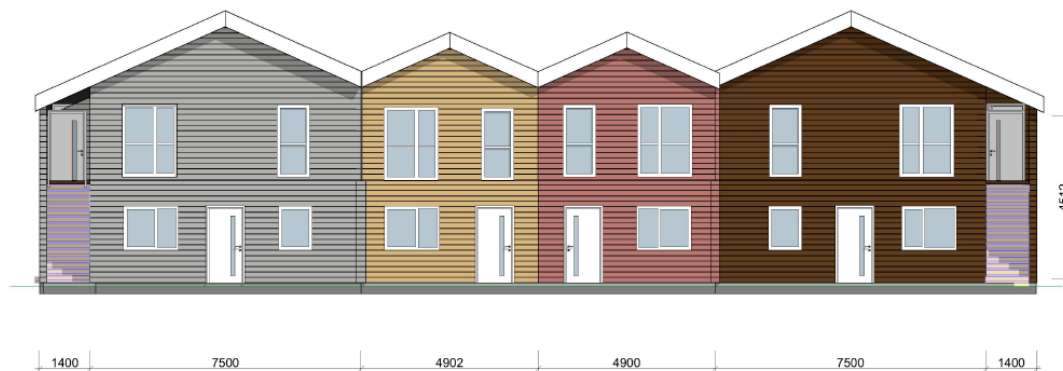
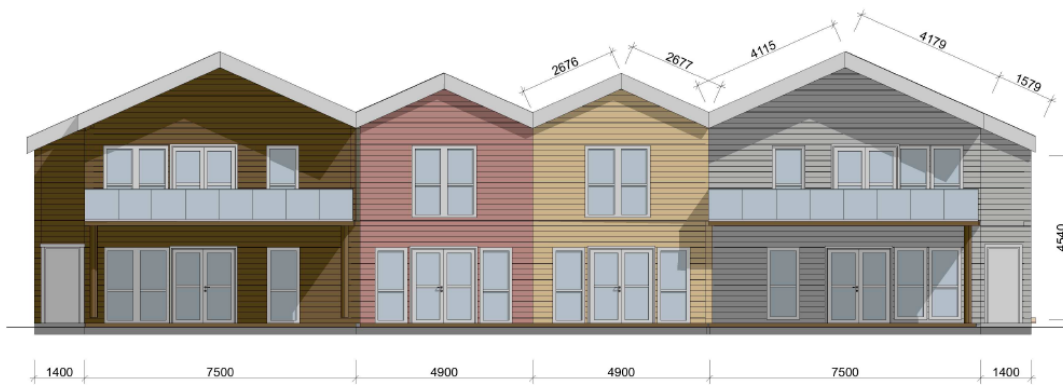
Balkong skal ha rekkverk som er trukket 1,5 m tilbake fra fasadeliv i 1. etg.

4. § 4.8 skal fjernes grunnet fjerning av reguleringsformål i plankart.
5. § 7.1 fjernes følgende dokumentasjonskrav grunnet fjerning av regulert støyskjerm i plankart:
Utforming og materialbruk for støyskjerm.
6. §7.7 fjernes

Vurdering av konsekvenser:

- *Bebyggelse*

Endringen omfatter hovedsakelig areal og bestemmelser knyttet til BK. Ved å avsette 1120 m² 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.



Skissert ny bebyggelse innenfor BK. Bygningsmassen har oppbrutt fasade og saltak.

Ny bebyggelse 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 m², som er ca. 35 m² mindre enn eksisterende bebyggelse. Dette tilsier en utnyttelsesgrad på BYA=30,8%. Bygget skal deles i tre volum med vertikal oppdeling og horisontal forsyning. Bygningsmassen skal være tilpasset den frittliggende småhusbebyggelsen i omgivelsene.

· Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal skal beregnes utfra boligtypen rekkehus/kjedehus der kravet til MUA per boenhet er 125 m², hvorav inntil 15 m² av kravet kan godkjennes som private balkonger/terrasser. Totalt sett kreves det 750 m² avsatt til uteoppholdsareal. Det kreves kun 660 m² dersom 15 m² løses som private balkonger/terrasser. Ettersom fotavtrykket av ny bebyggelse er 345 m² tilsier dette at 775 m² gjenstår som grøntarealer innenfor BK, til bruk som uteoppholdsareal for boenhetene.



Foreslått utomhusplan.

Utomhusplan viser et totalt areal på ca. 625 m² til felles uteoppholdsareal. I plankart beregner vi at ca. 550 m² tilfredsstillende krav til felles uteoppholdsareal. Etersom det i gjeldende reguleringsplan vises til bestemmelse om minste uteoppholdsareal pr. boenhet til 36 m² (privat + felles), anses det som tilfredsstillende at 550 m² fordeles som felles uteoppholdsareal for de 6 boenhetene. Dette utgjør ca. 90 m² pr. boenhet.

Vi anser 90 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet som en svært god forbedring av gjeldende plan, da det planlegges for like mange boenheter som i gjeldende reguleringsplan. Noe av uteoppholdsarealene kan løses på private balkonger/terrasser.

· Parkering

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.

· 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.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte er varslet om endringen. Det er ikke kommet merknader:

Vurderinger:

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Rådmannen mener planforslaget som det her foreligger i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig og ikke berøre hoveddrammene i planen. Planen berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er ikke konfliktfylt.

Estetikk

Rådmannen anser at etablering av ny bygningsmasse vil gi området et betydelig estetisk løft. Eksisterende bygningsmasse vurderes ikke å inneha store estetiske kvaliteter. Skissert ny bebyggelse har oppbrutt fasade og saltak og er god tilpasset omkringliggende bebyggelse i form og fargebruk. Selv om det reguleres en enkelt bygningsmasse vil takform og fasadebrudd redusere inntrykket av et større bygningsvolum. En slik løsning vil harmoner bedre med småhusbebyggelsen i området. Ny bygningsmasse tilpasser seg også tilliggende verneverdig bebyggelse på en bedre måte enn gjeldende plan.

Uteoppholdsareal

Planforslaget skisserer bygningsmasse med 6 boenheter i et leilighetsbygg. I beregning av uteopphold er kravene til rekkehus lagt til grunn. Det argumenteres med at selv med et mindre areal pr boenhet enn kommuneplanens krav på 125m², er planforslagets 90m² pr boenhet en klar forbedring i forhold til gjeldende plan (36m²), da antall boenheter er uendret og boenhetene er i samme størrelsesorden. Rådmannen vurderer at bygningsmassen som skissert i planforslaget kan anses som en hybrid mellom lavblokk og rekkehus. Da det er samme antall boenheter og de er av samme størrelsesorden som i gjeldende plan, er rådmannen enig i at MUA på 90m² pr boenhet i dette tilfellet er akseptabelt.

Støyskjerm

Krav om støyskjerm berører tilliggende eiendommer ut mot Semsbyveien, B1 og B2, der uteoppholdsarealene ligger i gul støysone. Uteoppholdsarealet for BK tilfredsstiller imidlertid kravene for støy. I utgangspunktet hadde eiendommene samme eier og i planprosessen ble det derfor vurdert som rimelig å pålegge krav om støyskjerm for B1 og B2. Det understrekes at det ikke legges til rette for tiltak innenfor BK som vil påvirke støysituasjonen innenfor feltene B1 og B2, kravet i rekkefølgebestemmelsen kan således ikke knyttes til noen ulempe for B1 og B2. Det vurderes følgelig ikke rimelig å pålegge utbygger å stå for etablering av støyskjerm på annen eiendom all den tid det ikke er tiltak innenfor BK som medfører ulempe for de aktuelle

eiendommene. Rådmannen vurderer følgelig at rekkefølgekravet knyttet til tiltak i felt BK kan tas ut. Det vil likevel i planens kart og bestemmelser ligge en mulighet til å etablere støyskjerm på eiendommene, med tilhørende krav til utforming.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas slik det fremkommer av innstillingen.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Når det gjelder støy er det ingen endring i forhold til eksisterende situasjon.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UBP.

Gebyr:

Endringen ble varslet i 2020 og gebyrregulativet for 2020 legges derfor til grunn.

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd betales et gebyr på kr. 34 100,-.

Faktura sendes

Z Bygg & Eiendom AS (org.nr: 912 807 037), Postboks 1242, 3105 TØNSBERG

Tønsberg, 7.8.2020

Jan Ronald Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder