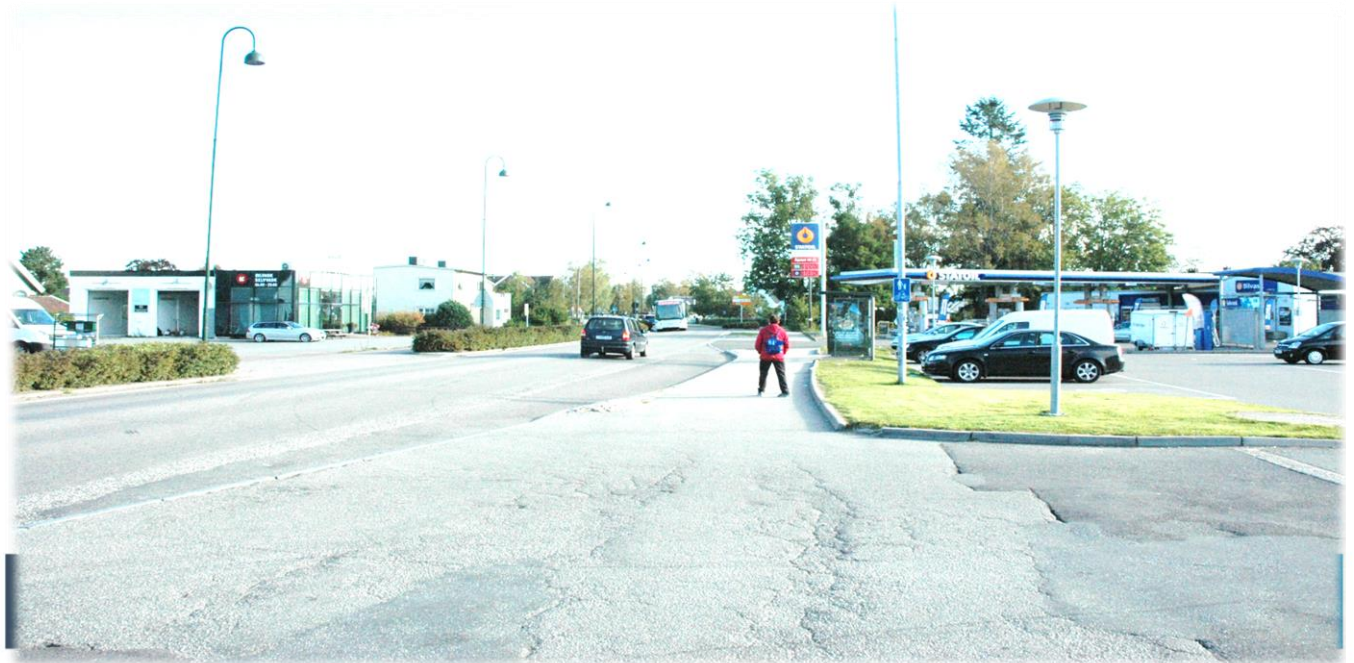


Planprogram Sem

Vedtatt 05.02.19



TØNSBERG KOMMUNE



Forord	3
1 Bakgrunn.....	4
1.1 Bakgrunn for planarbeidet.....	4
1.2 Visjon og mål	5
1.3 Planavgrensning.....	6
1.4 Planprosess.....	6
1.5 Premisser og føringer	7
1.6 Planprosesser i området	8
2 Alternativer for utvikling	9
2.1 Utredningsalternativ 1 (0-alternativet).....	9
2.1.1 Gate- og byromsstruktur	9
2.1.2 Arealbruk	9
2.1.3 Bebyggelse.....	10
2.2 Utredningsalternativ 2 (planalternativet)	10
2.2.1 Gate- og byromsstruktur	10
2.2.2 Blågrønnstruktur.....	15
2.2.3 Arealbruk	15
2.2.4 Bebyggelse.....	18
3 Planprosessen	21
3.1 Omdømmebygging.....	21
3.2 Organisering av kommunens planarbeid	21
3.3 Medvirkning.....	22
3.4 Framdrift	23
3.5 Forutsigbarhetsvedtak og utbyggingsavtaler	24
4 Utredningsbehov.....	25
4.1 Utredning på overordnet nivå.....	25
4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	26
4.3 Oppsummering av utredningstemaer på overordnet nivå.....	27
4.4 Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR).....	28
4.5 Utredning ved detaljregulering	28
5 Konklusjon etter offentlig ettersyn	29
6 Vedlegg	30
6.1 Politiske vedtak.....	30
6.2 Gjeldende reguleringsplaner.....	31
5.1 Pågående planarbeid i området	31
5.2 Mulighetsstudiet	31

Forord

Sem er ett av fem lokalsentre i Tønsberg, utpekt som et viktig utviklingsområde for bolig og er i tillegg et av de ønskelige områdene for lokalisering av nye kontorbedrifter i Tønsberg kommune. Sem sentrum er i dag preget av biltrafikk, store næringsbygg og store parkeringsarealer, samtidig som det er få plasser som oppfordrer til opphold og lek. Tønsberg kommune ønsker med denne planprosessen å legge til rette for å utvikle Sem til et mer levende, aktivt og attraktivt lokalsenter i kommunen.

For å lykkes, er kommunen avhengig av bidrag fra lokalsamfunnet, private og offentlige aktører og institusjoner. Dette høringsutkastet beskriver kommunens forslag til utviklingsretning, planprosessen og utredningsbehov for planarbeidet:

Kapittel en beskriver kort bakgrunn for planarbeidet, mulighetsstudiet som ble utarbeidet av Gehl Architects i 2016, premisser og føringer som er viktige for planprosessen, hvilke målsetninger kommunen legger til grunn for planarbeidet og valg av metode. Det komplette mulighetsstudie med stedsanalyse og forslag til utviklingsstrategier for Sem er vedlegg til planprogrammet.

I **kapittel to** beskrives to alternativer for utvikling på Sem. Hensikten med to alternativer er å vise ulike framtidsbilder som utgangspunkt for diskusjon og innspill i høringsfasen. Alternativene vil også danne utgangspunktet for konsekvensutredningene.

Kapittel tre beskriver organiseringen av planprosessen, med frister og deltagere, og **kapittel fire** redegjør for nødvendige konsekvensutredninger på overordnet nivå og krav til utredninger på detaljreguleringsnivå. Avslutningsvis er det i revidert Planprogram Sem konkludert med at på bakgrunn av KU, ROS og innspill i høringsperiodene skal utredningsalternativ 2 (planalternativet) legges til grunn for videre planarbeid på Sem.

Planarbeidet følger Oslo kommune sin alternative planleggingsmetode – Oslomodellen - som er en modell for forenklet bruk av plansystemet. I tillegg til dette utvidede planprogrammet, og konsekvensutredning, skal det utarbeides en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR).

Planen er utarbeidet av Virksomhet Kommuneutvikling. Prosjektgruppa har bestått av Emilie Bue og Kim Boisen.

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
2018

Anne B. Hekland
virksomhetsleder

Elisabet Finne
avdelingsleder plan

1 Bakgrunn

Dette kapittel beskriver viktige premisser og føringer for planarbeidet, målsetninger som skal oppnås med planprosessen og hvilke metoder kommunen bruker i planarbeidet.

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Historie

Lokalsenteret Sem har sitt utspring i jernbanestasjonen som ble etablert i 1881. Rundt jernbanestasjonen vokste det frem en stasjonsby hvor befolkningen var sysselsatte i lokale småbedrifter innen industri, handel og håndverk. Stasjonsbyen vokste i hovedsak langs to akser: Andebuveien og Semsbyveien (tidligere Raveien). Sem skole ble oppført og tatt i bruk i 1913.

I årene etter annen verdenskrig ble flere av hjørnesteinsbedriftene avviklet og på 70-tallet ble stasjonen stengt for persontransport. Samtidig ble det etablert få, men store næringsenheter, og stasjonsbyen Sem endret karakter og ble et stadig mer byavhengig tettsted. I 1988 ble Sem kommune og Tønsberg kommune slått sammen, og Semsbyen ble et lokalsenter i den nye kommunen.

Frem til 1990-tallet gikk E18 gjennom Sem sentrum. Med etablering av ny motorvei vest for Sem har trafikkbelastningen gjennom sentrum blitt redusert, men veien er fortsatt dimensjonert for høy gjennomfartstrafikk og har status som beredskapsvei for E18. Statens vegvesen har nylig oppgradert gang- og sykkelveier langs Semsbyveien nord og syd for sentrum, mens infrastruktur og offentlige plasser i Sem sentrum fremstår som fragmenterte og lite attraktive for gående og syklende. Det er et stort behov for oppgradering av det offentlige rom.

Tønsberg kommune vedtok ved forrige kommuneplanrullering at det skal utarbeides en helhetlig plan for handel og næringsliv i Semsbyområdet (Bystyrevedtak BY-23/14). I forbindelse med prosjektgruppens innledende analysearbeid i 2015 ble det tydelig at det var behov for en plan som omfattet mer enn handel og næring. Denne problemstillingen ble lagt frem for Bystyret, som vedtok at en områdeplan for Sem skal vise framtidige avgrensninger og løsninger for sentrumsformål, handels- og næringsarealer, aktuelle arealer for fortetting av boligbebyggelse, gang- og sykkelveier og turveier (BY-008/16).

Mulighetsstudie

Med dette som bakgrunn, ble det våren 2016 utarbeidet et mulighetsstudie for Sem av Gehl Architects. En viktig del av deres oppdrag var å kartlegge lokale ønsker og behov. Gehl Architects og Tønsberg kommune holdt flere medvirkningsarrangementer, hvor lokale aktører og innbyggere ble invitert til å fortelle om utfordringer for lokalsamfunnet på Sem og hvordan de ønsker at Sem skal bli.

Mulighetsstudiets stedsanalyse trekker frem følgende hovedutfordringer:

Uutnyttede arealer På Sem er det korte avstander. Boliger, butikker, skole og idrettsanlegg ligger samlet innenfor et lite område. Likevel er det store uutnyttede arealer mellom dagens bygninger.

Veinett tilpasset biler Dagens veinett er i stor grad tilpasset biler med store areal avsatt til parkering. Eksisterende gang- og sykkelnettverk er fragmentert, det er satt opp barrierer mellom butikker og infrastrukturen er slitt.

Manglende møteplasser Det er få møteplasser som oppfordrer til opphold i sentrum. Det er store areal avsatt til idrettsanlegg og parker, og kort avstand til turområder, men det oppfordres i liten grad til opphold utover planlagt aktivitet.

Blandet bygningsmasse I sentrum ligger større lager- og industribygg tett på bo- og handelsområdet.

Fasader og kantsoner Flere lokaler har døde fasader med bl.a. varelevering mot gaten og inngang fra baksiden. Det finnes flere tomme butikklokaler. Dette gir inntrykk av lite liv i sentrum.

1.2 Visjon og mål

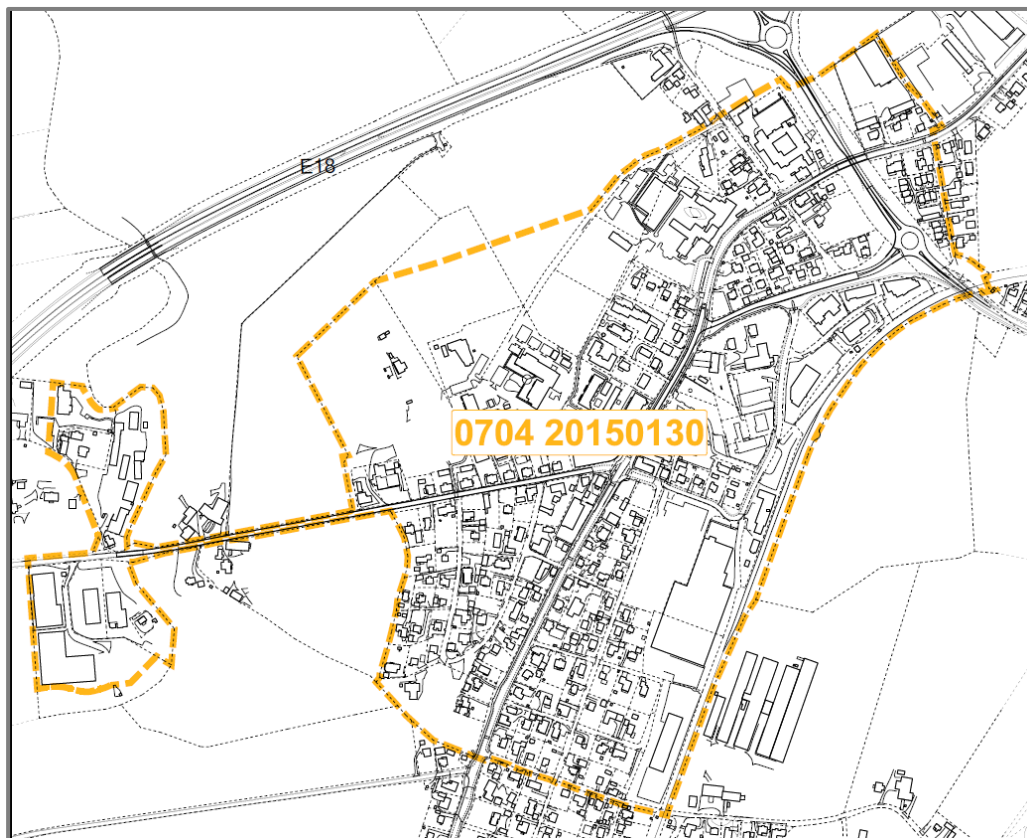
Visjon

Sem – et attraktivt sted å bo, et attraktivt sted å drive næringsvirksomhet og et aktivt og attraktivt lokalsenter som er verd et stopp.

Mål

- I 2025 har Sem et kompakt senter med attraktive boliger, kontorlokaler, forretninger og eget torg.
- I 2025 er Semsbyveien opparbeidet som bygate gjennom sentrum, med saktegående trafikk og blågrønne elementer.
- I 2025 er det aktive voksne og barn på Semsbyen torg.
- I 2025 er minst 2 nye detaljreguleringer med variert boligtypologi eller kontorer vedtatt innenfor planområdet.

1.3 Planavgrensning



1.4 Planprosess

Metode

Tilbakemeldinger fra medvirkningsprosesser ved oppstart av planarbeid er en viktig årsak til at Tønsbergs kommune har valgt å følge en alternativ planleggingsmetode – Oslomodellen (BY-075/17). Metoden følger en forenklet bruk av dagens plansystem, men med plan- og bygningslovens krav til medvirkning og uttalelsesfrister.

Etter denne modell utarbeides det ikke en tradisjonell planbeskrivelse med tilhørende plankart og bestemmelser. I stedet vil kommunen utarbeide et planprogram, og i forlengelse av denne, en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR).

Bruk av planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 4-1 skal det utarbeides planprogram for alle reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogram kan også benyttes for å avklare og fastsette rammebetingelser for arbeid med senere reguleringsplaner for et område. I henhold til § 32 i forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven kan et planprogram utarbeides for flere pågående og etterfølgende reguleringsplaner.

Etter pbl § 4-2 annet ledd skal det også gjennomføres konsekvensutredning. Forskrift om konsekvensutredninger sier at planer og tiltak for næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m², alltid skal konsekvensutredes. Utvikling på Sem vil gi en økning i bygningsarealer som overgår forskriftens grense på 15.000 m².

Planprogrammet skal avklarer og fastsetter overordnede rammer for arbeidet med pågående reguleringsplanprosesser og senere reguleringsplaner på Sem ved å:

- Redegjøre for nødvendige konsekvensutredninger på overordnet nivå og for videre plan- og medvirkningsprosesser.
- Avklare og konkretisere overordnede planrammer for fremtidige reguleringsplaner.
- Gi rammer for veiledende plan for offentlig rom og grunnlag for utbyggingsavtaler i området.

Planprogrammet skal på høring og offentlig ettersyn i seks uker. I etterkant vil høringsuttalelsene bli vurdert og nødvendige endringer innarbeidet i planprogrammet, før det blir vedtatt av Bystyret.

Konsekvensutredning og veiledende plan for det offentlige rom (VPOR)

Kommuneutvikling vil i samarbeid med andre kommunale virksomheter utarbeide konsekvensutredninger på overordnet nivå. I tillegg til utredning av de overordnede konsekvensene, kan det senere vise seg å være behov for konsekvensutredninger knyttet til enkelte detaljreguleringsplaner.

Når konsekvensutredning er utarbeidet og planprogrammet er vedtatt, utarbeides VPOR. VPOR er et styringsdokument som definerer innhold og kvalitet på de offentlige rommene og sikrer forutsigbarhet i forhold til gjennomføring og økonomi for private utbyggere. VPOR legger grunnlag for å utarbeide rekkefølgekrav, kostnadsberegning av tiltak og utbyggingsavtaler.

Kommunen legger VPOR ut på høring og offentlig ettersyn i seks uker. I etterkant vil høringsuttalelsene bli vurdert og endringer innarbeidet i dokumentet før det blir vedtatt av Bystyret.

1.5 Premisser og føringer

Følgende overordnede planer er retningsgivende for planarbeidet på Sem:

Kommuneplanen 2014-2026

Sem er et av lokalsentrene i Tønsberg kommune. Lokalsentrene skal videreutvikles med lokale servicefunksjoner, men ikke slik at forretning og handel i bysentrum svekkes. I gjeldende kommuneplan er Sem utpekt som et av de ønskelige områdene for lokalisering av nye kontorbedrifter. Videre peker kommuneplanen på at Sem er et viktig boligutviklingsområde med eksisterende sosial- og teknisk infrastruktur. Tre nye områder er avsatt til boligutvikling (ca. 460 boliger) i randsonen av tettstedet.

Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold

Planen fremholder at etablering av handel og tjenesteyting skal bygge opp under utviklingen av den eksisterende by- og senterstrukturen. I lokalsentre og nærsentre tillates etablering av handelsvirksomhet med samlet bruksareal inntil 3000 m². Den samlede utvikling av handel i det enkelte lokalsenter og nærsenter må tilpasses senterets plass i by- og senterstrukturen.

Videre fremholder planen at handelsetableringer langs E18 vil ha negative konsekvenser for Vestfolds by- og senterstruktur og er ikke tillatt etablert i et belte på 1 km på hver side av E18 i Vestfold. Det er unntak for områder som inngår i sentrumssoner eller andre områder for handel, slik disse er avgrenset i den til enhver tid gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan, jf retningslinjene 1 til 8. Dette er tilfellet for Sem.

10 prinsipper – helsefremmende stedsutvikling i Tønsberg kommune

Cititek har på oppdrag fra Tønsberg kommune utarbeidet 10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling. Prinsippene er retningsgivende for planarbeidet på Sem.

Fortettingsstrategi

Tønsberg kommune har igangsatt arbeid med en fortettingsstrategi.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfatter flere større reguleringsplaner. Disse er nærmere beskrevet i kapittel seks.

1.6 Planprosesser i området

De siste årene har det blitt igangsatt og ferdigstilt flere boligprosjekter på Sem, og flere prosjekter er under planlegging. I de neste årene blir det viktig å sikre helhetlig utvikling, hvor de ulike prosjektene komplementerer hverandre og bidrar til å styrke utviklingen av Sem som et aktivt og attraktivt lokalsenter.

Ny regulering innenfor planområdet skal rette seg etter anbefalinger og retningslinjer i dette planprogrammet og *VPOR Sem*. Dette skal sikre at nye prosjekter i ulike utbyggingsfaser etablerer og ivaretar sammenhengende offentlige rom av høy kvalitet på Sem.

2 Alternativer for utvikling

Det er utarbeidet et planalternativ for utvikling på Sem (utredningsalternativ 2), og et såkalt 0-alternativ (utredningsalternativ 1) som er en videreføring av dagens situasjon. Hensikten med to alternativer er å vise ulike framtidsbilder som utgangspunkt for diskusjon og innspill i høringsfasen. Alternativene vil også danne utgangspunktet for konsekvensutredningene.

2.1 Utredningsalternativ 1 (0-alternativet)

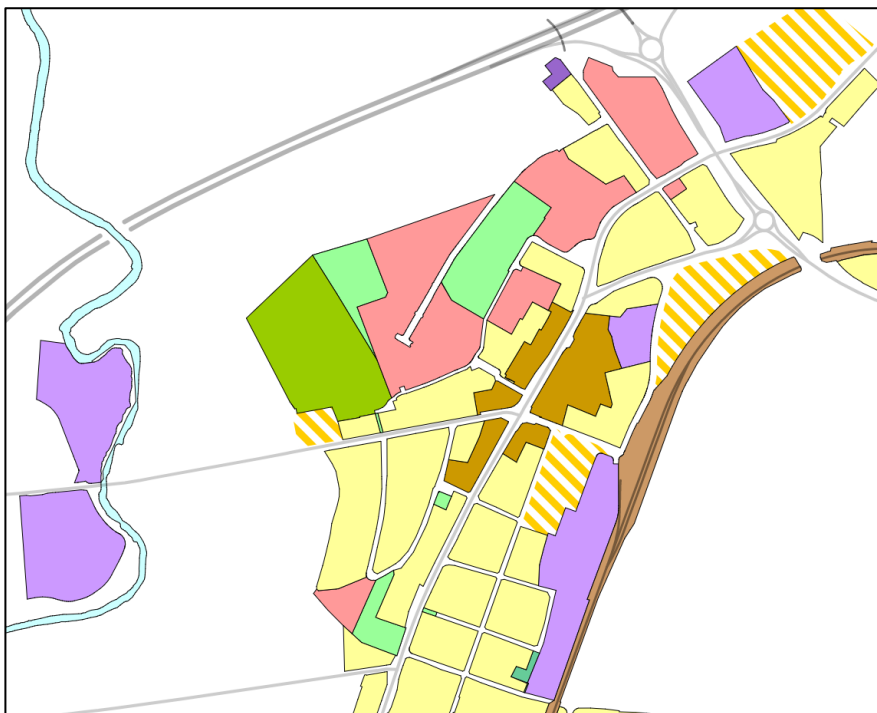
Utredningsalternativ 1 er i hovedsak videreføring av dagens situasjon. Med dagens situasjon menes her dagens faktiske arealbruk, som skiller seg noe fra den regulerte arealbruken. Det aller meste av byggeområder innenfor planområdet er regulert til industri, mens faktisk arealbruk i større grad er kontor, lager, service og forretning.

2.1.1 Gate- og byromsstruktur

Eksisterende veier opprettholdes, og det opparbeides ikke torg eller andre møteplasser innenfor byggeområdene. Det opparbeides ny adkomst til Døvlesenteret, dagens gang og sykkelnett utbedres og når jernbanetraseen omlegges etableres en rekreasjonssti på arealet.

2.1.2 Arealbruk

0-alternativet vil gi små endringer i arealbruk. Med dagens langsomme transformasjon fra industrilokaler til lager, forretning og bolig gjør at transportbehovet vil endres innenfor planområdet.



Figur 1. I utredningsalternativ 1 videreføres gjeldende arealformål (0-alternativet).

2.1.3 Bebyggelse

Det opparbeides ny bebyggelse innenfor området avsatt til sentrumsformål i gjeldende plan, på parkeringsareal ved Døvlesenteret og hjørnetomta i Hageveien. Eksisterende industribebyggelse videreføres. 0-alternativet vil gi små endringer i utnyttelse.

2.2 Utredningsalternativ 2 (planalternativet)

Utredningsalternativ 2 tar utgangspunkt i mulighetstudiets anbefalinger om å utvikle Sem i en menneskelig skala, hvor biltrafikk skal skje på gående og syklende sine premisser. I dag er Semsbyveien et viktig nav i Sem, men også en barriere. Et av hovedgrepene i utredningsalternativ 2 er å opparbeide deler av Semsbyveien som bygate og etablere nye plasser som sosiale arenaer for de som bruker Sem sentrum. Videre anbefaler planprogrammet at sentrumsformålet reduseres noe, og at det fortettes med boliger rundt sentrum.

Planprogrammets anbefalinger for nye tiltak på Sem følges i dette kapittelet opp med krav til kvalitative vurderinger (blå boks under hvert underkapittel). Disse vurderingene skal gjøres i VPOR for Sem.

2.2.1 Gate- og byromsstruktur



Figur 2. Planprogrammets anbefalinger for gate og byromsstruktur på Sem.

Bygata

I dag er Semsbyveien et viktig nav i Sem, men også en barriere som splitter lokalsenteret i to, gir høy støybelastning og flere av krysningpunktene oppleves utrygge for gående og syklende.

For å redusere barriereeffekten, anbefaler planprogrammet at Semsbyveien opparbeides som bygata på strekket mellom Døvleveien og Hageveien. Fra bygata skal det være gode forbindelsesledd til parker og plasser. Utformingen av Semsbyveien som bygata må ivareta dens funksjon som beredskapsvei for E18. Fremtidig utforming av Semsbyveien som bygata må gjøres i dialog med Statens vegvesen.

Når eiendommene i aksene Hageveien og Døvleveien, fra Semsbyveien frem til stasjonsbygningen, utvikles, skal gateløpet opparbeides som bygata med gateparkering.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Utformingen av bygatene skal bidra til å redusere gjennomfartstrafikken og hastigheten ved å sikre god tilgjengelighet i sentrum fremfor god trafikkflyt. Det skal være flere, sikre krysninger og belysning tilpasset gående og syklende. Gateparkering skal vurderes.

Det skal tydelig fremkomme hvor bygata starter og slutter. Følgende virkemiddel skal vurderes: redusert bredde på veibanen, bruk av annet gatemateriale eller farger, beplantning og urbane møbler.

Kvartalsstruktur med gang- og sykkelakser

Dagens gatenett på Sem er i hovedsak dimensjonert for biler. Det er gjort flere tiltak de senere år for å sikre gående og syklende. Men gang- og sykkelnettverket er fortsatt lite lesbart, det er flere «missing-links», overganger som ikke er sikre, og flere deler har dårlig belysning og dårlig underlag.

En forutsetning for å få til vellykket sentrumsutvikling er nye forbindelser på tvers av dagens barrierer. Med nye tverrforbindelser blir det mer attraktivt å gå og sykle. Dette vil gjøre Sem mer levende og aktivt. På kort sikt er det viktig at det etableres et helhetlig gang- og sykkelveinett med følgende forbindelser fra Semsbyveien:

- til Døvleveien forbi Rema 1000
- til gressletta forbi Aulerød barnehage
- til Sæheimsveien over Laskenhavna
- til E18 på Andebuveien
- til Ysteritorget (gatetun)
- til Bent Billesvei

Når transformasjonsområdene langs jernbanen utvikles, skal dagens gatestruktur videreutvikles. Det skal opparbeides en nord-sørgående grønnstruktur med gang- og sykkelvei fra Døvletorget frem til Viksveien. I tillegg skal det opparbeides sikre tverrforbindelser som knytter villaområdet i vest med utviklingsområdet i øst helt frem til dagens jernbanetrase.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Designmanual for vei- og gatenett med retningslinjer for materialvalg, vegetasjon og belysning. VPOR skal i tillegg vise hvilemuligheter langs vei- og gatenettet og lokalisering av sykkelparkering. Ladestasjoner for sykkel og bil skal vurderes.

Rekreasjonsstier

Det ligger flere turmuligheter i randsonen av Sem sentrum, men det mangler stier som binder boligområdene til disse. Et godt rekreasjonstilbud kan bidra til å styrke bomiljø, og er et viktig folkehelseiltak. Planprogrammet anbefaler at Tønsberg kommune prioriterer å etablere sti over Laskenhavna og sti vestover fra idrettsanlegget mot undergang under E18 ved Merkedamselva.

Når dagens jernbanetrase omlegges, anbefaler planprogrammet at området omdisponeres til grøntstruktur med rekreasjonssti som knytter sammen boligområdene og gs-vei mot Tønsberg.

Når gatenettverket er opparbeidet, ligger det til rette for å etablere «Sem-runden», et turløype som går rundt hele sentrumsområdet med forbindelser til større friluftsområder. som rekreasjonstilbud for gående, syklende og rullestolbrukere.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Designmanual for rekreasjonsstier med retningslinjer for materialvalg, vegetasjon, hvilemuligheter og belysning.

Offentlige rom

Det er flere plasser og store grøntarealer på Sem, men disse mangler både program for hvordan de skal brukes og fysiske utforming som oppfordrer til bruk. Det er derfor behov for å videreutvikle eksisterende plasser og etablere flere i forbindelse med nye byggeprosjekter. De offentlige rommene på Sem skal ha en skala tilpasset gående. Torg og plasser skal være offentlige tilgjengelige arealer. Bebyggelsen som grenser mot bygatene, plasser og torg skal ha publikumsrettet virksomheter i første etasje med direkte inngang til hvert lokale og med vinduer som gir aktive fasader.

Planprogrammet anbefaler at følgende plasser og torg skal opparbeides eller videreutvikles med program som komplementerer hverandre:



Figur 3. Planprogrammets anbefalinger for opparbeidelse og oppgradering av plasser og torg på Sem.

Semsbyen torg

Semsbyen torg skal ligge i tilknytning til Semsbyen (tidligere Døvlesenteret) og Semsbyveien og være en offentlig møteplass for Sem sentrum. Torget skal ligge slik at den sikrer tverrforbindelsen fra Døvleveien til Aulerødveien over Semsbyveien. Den nye bebyggelsen skal plasseres i en tunformasjon rundt torget, for å etablere gode klimatiske forhold på plassen. Plassen skal utformes med sitteplasser, elementer som oppfordrer barn til aktivitet og vegetasjon som sikrer lokal overvannshåndtering. Torget skal være minimum 600 m².

Stasjonsplassen

I tilknytning til stasjonsbygningen på Sem anbefaler planprogrammet at det etableres en nærmiljøpark hvor stasjonsbygningen gis en sentral funksjon.

Skoleplassen

Tønsberg kommune skal etablere ny entreplass og aktivitetspark på Sem skolen. Entreplassen skal gi Sem skole en mer representativ hovedinngang, med kantsoner og beplantning som inviterer til bruk av plassen. Hovedinngangen skal være universell utformet og ivareta sikker varelevering. Aktivitetsparken skal inneholde apparater for barn i aldersgruppen 8-12 år og sykkelparkering for 100 sykler.

Laskenhavna

Laskenhavna var tidligere et sentralt samlingspunkt på Sem, men har i stor grad stått ubrukt de senere år. Tiltak på området forutsetter drenering. Tønsberg kommune skal drenere området, opparbeide en gruslagt sti fra Sæheimsveien til Semsbyveien og en nærmiljøpark. Nærmiljøparken skal ha plass for å tilberede varm mat, sitteplasser og lekeapparater eller naturlige elementer som kan brukes til aktivitet for barn.

Aulerødplassen og Ysteritorget

Når det etableres ny barnehage på idrettsbanen ved skolen, skal Tønsberg kommune erstatte tapte lekearealer ved å opparbeide en ny møteplass ved Aulerødveien og park med lekeplass på Ysteritorget. Lekearealene på Ysteritorget bør utformes slik at plassen kan brukes til markeder og lignende aktiviteter.

Aulerødplassen skal ligge i tilknytning til tverrforbindelsen mot Døvletorget. Program og utforming av plassen skal skje som medbestemmelsesprosess med jenter på Sem i aldersgruppen 10-18 år. Dette for å gi tilbud om offentlige møteplasser for jenter, utformet etter deres behov.

Briotunet

Ny boligbebyggelse på søndre del av Brio-tomta skal organiseres rundt et felles tun, som felles uteoppholdsareal for boligene. Tuset skal ligge i tilknytning til Tunveien.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Torgene og plassene skal være gode møteplasser for barn, voksne og eldre. Hver plass skal gis ulikt program og ha en utforming som sikrer gode klimatiske forhold. Alle plasser skal ha sitteløsninger, aktivitetstilbud for barn, beplantning og belysning i menneskelig skala, og lokal overvannshåndtering.

Det skal utarbeides en designmanual med retningsgivende anbefalinger for valg av belysning, gate- og kantmaterialer, skiltutforming, vegetasjon og urbane møbler. Manualen skal sikre en helhetlig utvikling av de offentlige rom på Sem.

Parkering

I handelssenteret og i bygatene med sentrumsfunksjoner skal parkering i hovedsak være under bakken eller som gateparkering. Parkeringsplasser bør ikke ligge ut mot plasser og torg. Sykkelparkering skal lokaliseres nært inngangsparti ved alle forretninger, bevertninger og tjenesteytende virksomheter.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Parkeringsnormer for Sem, med avklaring om gateparkering.

2.2.2 Blågrønnstruktur

Blågrønne strukturen er nettverket av blå (vann) og grønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. På Sem er det flere grøntområder som innbyggere i dag bruker til lek og rekreasjon. Tett på sentrum ligger også Merkedamsbekken og større naturområder mot Aker gård og Kjerringhovet. Den blågrønne strukturen er viktige rekreasjonsområder og bidrar til bedre folkehelse, men er også for klimatilpasning. Grønne flater og åpne vassdrag gir viktige arealer for fordrøyning og infiltrasjon. En god blågrønn struktur vil derfor kunne bidra til et mer klimarobust tettsted.

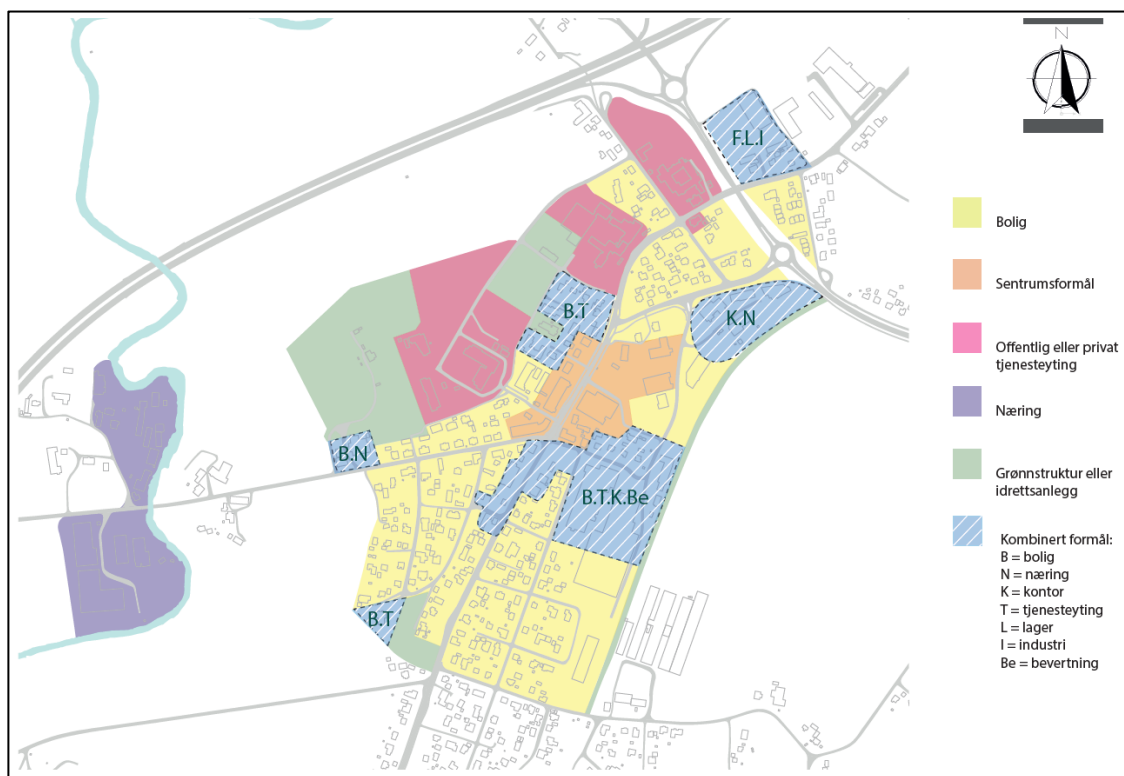
Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Bruk av blågrønnfaktor som metode for plan- og byggesaker innenfor planområdet. Blågrønn faktor skal bidra med å sikre at areal for den blågrønne strukturen blir ivaretatt i byggesaksprosjekter.

2.2.3 Arealbruk

Sem sentrum er i dag preget av blandet bygningsmasse med større lager- og industribygg tett på bo- og handelsområdet. Flere av eiendommene er ønsket omdisponert til nye formål, mens andre aktører ønsker å opprettholde dagens aktivitet.

For eiendommene som er omfattet av denne planen vil arealformål i gjeldende reguleringsplan være styrende inntil grunneier ønsker å endre bruk eller videreutvikle eiendommen. Når krav om detaljregulering inntreffer, skal reguleringsprosessen ivareta de føringer og retningslinjer som fremkommer av dette planprogrammet og VPOR for Sem. Planprogrammets anbefalinger for arealdisponering vil legges til grunn når Tønsberg kommune skal rullere kommuneplanen.



Figur 5. Planprogrammets anbefalinger for framtidig arealformål.

I revidert planprogram er området avsatt til kombinertformål utvidet langs Semsbyveien fra Andebuveien til Jahnsens vei, og det er lagt inn formål bevertning. Aulerød barnehage er lagt inn som erstatningsområde for tapt grønnstruktur egnet for lek.

Sentrumsformål

Innenfor det området som i gjeldende plan er avsatt til sentrumsformål har det vært enkelte mindre forretninger i første etasjene mot Semsbyveien og større enheter med dagligvarer og storhandel. De større handelsenhetene har hatt egne parkeringsareal foran egen inngang. Tønsberg kommune ønsker at kommunens lokalsentre skal være attraktive og robuste, med fokus på synergieffekter ved å samlokalisere ulike sentrumsfunksjoner. Detaljhandel og servicetilbud skal derfor samlokaliseres i sentrum med felles infrastruktur og plasskrevende varehandel skal ligge i randsonen av sentrum.

For å styrke handelssenteret på Sem, er sentrumsformålet redusert i planen. Med utgangspunkt dagens forretningsaktivitet og utviklingsbegrensinger knyttet til bevaringshensyn, anbefaler planprogrammet at følgende eiendommer langs Semsbyveien sør for Andebuveien endrer formål fra sentrumsformål til bolig, kombinertformål bolig, kontor, tjenesteyting og bevertning:

- Gbnr. 42/5 - Andebuveien 2
- Gbnr. 42/47 - Andebuveien 4
- Gbnr. 43/22 - Semsbyveien 72
- Gbnr. 43/11 - Semsbyveien 74 og 76
- Gbnr 43/10 og 43/97 – Semsbyveien 73B

- Gbnr. 42/7 - Ysteriveien 4
- Gbnr. 43/8 - Del av nåværende Esso bensinstasjon
- Gbnr. 43/28 - Del av nåværende Esso bensinstasjon
- Gbnr. 43/181 - Hageveien - Nytt boligprosjekt med legekontor

Videre anbefaler planprogrammet at Døvlevei 5 (Rema1000) og Døvlevei 3 (låven) avsettes til sentrumsformål.

Innenfor planområdet er det i dag store parkeringsarealer. Mulighetsstudiet viser at parkeringsdekningen ikke er i samsvar med parkeringsbehovet. Dette gir mulighet for å utvikle parkeringsarealene til annet bruk. Planprogrammet anbefaler at sentrum blir fortettet med bebyggelse med bolig, kontor og publikumsrettet virksomhet i første etasje. Kontorer bør lokaliseres i de mest støyutsatte områdene.

Aldersvennlige nærmiljøer og lokalsamfunn

Den aldrende befolkningen i Tønsberg kommune er, som i resten av landet, økende. En aldrende befolkning øker behovet for egnede og tilgjengelige boliger som kan bidra til å redusere etterspørselen etter omsorgstjenester og hjelpemidler. Planprogrammet anbefaler at det tett på Sem sentrum etableres bomiljøer med servicefunksjoner, fritidstilbud, uteområder og transportsystemer. Dette kan bidra til å fremme deltakelse, selvhjelpenhet og sunn aldring.

Aksen Semsbyveien over Hageveien/Døvlevei til stasjonsbygningen skal utvikles med kombinert bebyggelse med bolig, tjenesteyting og kontor. Tjenestefunksjonene skal ligge i førsteetasje med adgang fra gata, aktuelle tjenester er helsesenter, kulturtilbud, treningssenter og serveringssteder. Stasjonsbygningen på Sem bør gis en sentral publikumsrettet funksjon.

For eiendommen Aulerødveien 4 – 30, Aulerødveien 34 og Semsbyveien 86 og 90, anbefaler planprogrammet offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med bolig. Området mangler en god adkomst, og utvikling innenfor området vil kreve ny adkomstløsning.

Transformasjonsområdene langs jernbanen

Langs dagens jernbanetrase ligger det i dag store eiendommer med næringsbygg brukt til lager, forretning og plasskrevende varehandel. Næringsaktiviteten ligger tett på villaområder med ugunstig adkomst. Flere av eiendommene er ønsket omdisponert til nye formål. Kommunen anser eiendommene Døvlevei 21 (Sætre-bygget), Døvlevei 23 (Brio-bygget), Døvlevei 25 (Toyota-bygget) og Døvlevei 37 (Suzuki-bygget) egnet for bolig. Utvikling av boliger på disse arealene forutsetter at det kan sikres kvaliteter for fremtidige beboere, og støyreducerende tiltak mot jernbane. Eiendommene Døvlevei 39, 41, 43, 45 og 47 ligger støyutsatt og egner seg derfor til etablering av kontorvirksomhet og annen næring.

Plasskrevende varehandel

Det er fremkommet ønske om å utvide handelsarealene på Sem, særlig for å imøtekomme behov for større areal til plasskrevende varehandel.

I denne planen har sentrumsformålet blitt redusert, for å samle og konsentrere detaljvarehandel og dermed styrke sentrum. Samtidig anbefaler planprogrammet at et nytt område for handel tas inn. Semsbyveien 112 ligger i randsonen av Sem sentrum (500 m), med gang- og sykkelforbindelse til sentrum. Nordøst for eiendommen er det i henhold til reguleringsplan etablert plasskrevende varehandel. Kommunen anser at en utvidelse av etablert handelsområdet til også å inkludere Semsbyveien 112 vil være en funksjonell plassering av plasskrevende handelsaktivitet på Sem. Det skal utarbeides en trafikkanalyse som viser konsekvenser for trafikkavvikling i sentrum og trafiksikkerhet ved Sem skole, ved etablering av plasskrevende varehandel på dette arealet.

Sosial infrastruktur - barnehage

Frem mot 2030 vil det være behov for ny barnehage i Sem sentrum. Planprogrammet anbefaler at ny barnehage blir etablert på den søndre delen av grøntarealene ved skolen, gbnr. 42/80. Arealene er i dag brukt til lek og kommunen forplikter seg til å erstatte tapt areal. Barnehagens uteoppholdsareal vil erstatte deler av tapt areal, ved at dette gjøres tilgjengelig for lek utenom barnehagens åpningstider. Utearealene skal ligge mot gs-veien med inngang fra øst, sør og vest. I tillegg skal kommunen omdisponere dagens Aulerød barnehage (1.75 daa) til grønnstruktur. Området ligger i tilknytning til ny gangakse mellom Aulerød og Sem torg. Omdisponeringen vil styrke tilgjengelighet til grønnstruktur og lek i Sem sentrum.

Når Tønsberg kommune etablerer ny barnehage på Aulerød eller det etableres nye tiltak på eiendommene Aulerødveien 10-34, skal dagens adkomst på G/S-veien vurderes erstattet med ny adkomst fra Semsbyveien eller fra Temsengen.

Grønnstruktur

Ved ombygging av Vestfoldbanen anbefaler planprogrammet at kommunen omdisponerer arealene til grønnstruktur.

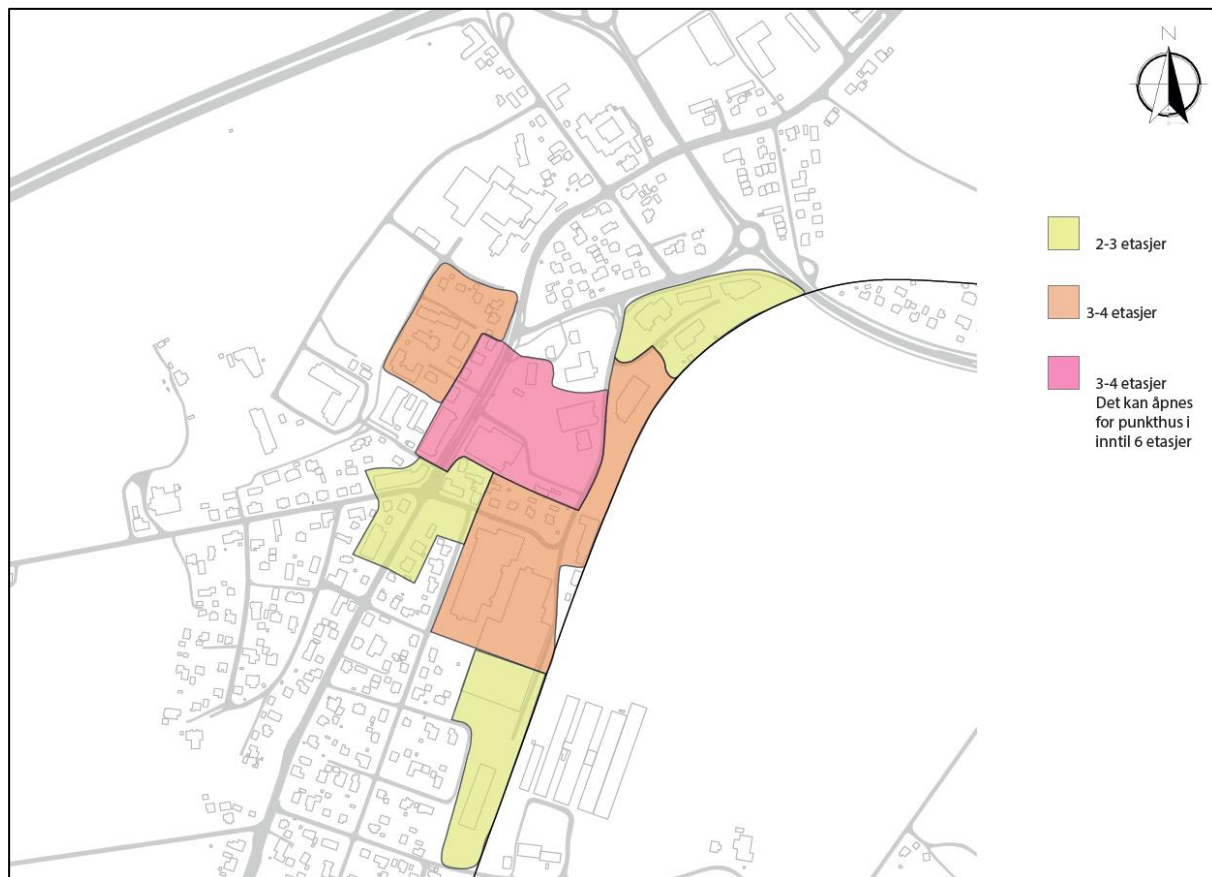
2.2.4 Bebyggelse

Bebyggelsesstruktur

Sem skal utvikles med høyere tetthet i henhold til Tønsberg kommune hovedprinsipp for utbygging. Ny bebyggelse skal bygge opp rundt planprogrammets anbefalte gate- og byromsstruktur med fasader orientert mot gater og stiforbindelser. Kombinasjonen av Semsbyens identitet som småby og funksjon som lokalsenter skal ivaretas ved at ny bebyggelse skal ha oppbrutte fasader, materialvalg og utforming som relaterer til eksisterende småhusbebyggelse. Bygningsmiljøet i aksene Semsbyveien og Andebuveien, og stasjonsbygningen på Sem er særlig viktige elementer som skal ivaretas.

Etasjetall, utnyttelse og bokvalitet

Planprogrammet anbefaler tre ulike soner for etasjeantall for nye tiltak på Sem. Ved detaljregulering skal høydevariasjoner angitt innenfor hver sone ivaretas.



Figur 6. Planprogrammets anbefalinger for etasjeantall for ny bebyggelse på Sem.
De er lagt til ny sone for byggehøyder i tilknytning til krysset Semsbyveien og Andebuveien

Utnyttelsesgraden bør varieres innenfor planområdet. Planprogrammet anbefaler høyest grad av utnytting i tilknytning til handelssenteret, med lavere grad av utnytting for områdene rundt handelssenteret. Dette betyr nødvendigvis ikke at utnyttelsen for den enkelte tomt vil følge samme logikk. Dagens eiendomsstruktur er preget av stor variasjon i størrelse. Fremtidig tomtestruktur er ikke gitt, og endelige rammer for grad av utnytting for den enkelte eiendom settes ved detaljregulering.

Nye boligprosjekter skal ha et variert tilbud av leilighetsstørrelser og typer. Det skal legges spesielt til rette for boliger for eldre tett på handelssenteret og for familier i områdene utenfor handelssenteret.

Det skal stilles krav til uteoppholdsarealer i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Boliger i 1. etasje mot gater og byrom bør ha forhage eller være hevet opp fra gatenivået. For øvrig bør boliger i 1. etasje ha direkte tilgang til uteoppholdsarealer på terreng.

Handelssenter

Sem handelssenter kan utvikles med tettere blokkbebyggelse. Ny bebyggelse skal være tre og fire etasjer. Høyere bebyggelse kan tillates i enkeltpunkt med opptil 6 etasjer, når utformingen tilfører stedet positiv arkitektonisk kvalitet, siktlinjer ivaretas og vind- og skyggevirkninger ikke forringer boliger eller sentrale offentlige rom. Ny bebyggelse på hver side av Semsbyveien skal utvikles med høyder og fasadeuttrykk som henvender seg til eksisterende bebyggelse og som gjør at gatemiljøet fremstår som en helhet.

Nye bomiljøer med servicefunksjoner og kontorbebyggelse

I aksene Hageveien og Døveleien skal ny bebyggelse ha tre og fire etasjer. Nye utbyggingsprosjekter skal ivareta tettstedsatmosfæren ved å bygge opp om og styrke de offentlige rommene med oppbrutte fasader, og materialvalg og utforming som relaterer til eksisterende småhusbebyggelse. Inngangspartier og vinduer skal henvende seg mot bygata, bruk av forhager skal vurderes.

Nye boligbebyggelse

I transformasjonsområdet langs jernbanen anbefaler planprogrammet tettere boligbebyggelse med 2 og 3 etasjer. Området skal ikke utvikles med boligblokker, men med boliger i varierende størrelse og typologi tiltenkt personer og familier som ønsker å bo sentralt med mulighet for egen eller felles hage. Døveleien 25 skal utvikles med kjedehus og rekkehus som relaterer til eksisterende småhusbebyggelse vest for eiendommen.

Etablerte villaområder

I de etablerte villaområdene på Sem skal dagens bebyggelsesstruktur videreføres. Større tomter kan fortettes med ene- eller tomannsboliger i henhold til kommunens fortettingsstrategi som skal vedtas i 2019. Stasjonsbygningen på Sem og flere av boligene langs Semsbyveien er regulert til bevaring, og eiendommene skal ikke fortettes. For å ivareta og bygge opp om det kulturhistoriske bygningsmiljøet som et miljø- og identitetsskapende element, skal ny bebyggelse i aksene Semsbyveien og Andebuveien samsvarer med eksisterende byggehøyder som er 2-3 etasjer.

Følgende skal vurderes i VPOR for Sem:

Det skal utarbeides retningsgivende anbefalinger for bebyggelsesstruktur og eksempler på bygningsmiljøer som ivaretar en god overgang mellom småskalabebyggelsen og den høyere og tettere sentrumsbebyggelse.

3 Planprosessen

Kapittel 3 legger føringer for utviklingsretning. For å lykkes med en helhetlig utvikling av Sem, må lokalsamfunnet, private og offentlige aktører jobbe sammen. Dette kapitlet beskriver hvordan videre arbeid bør organiseres internt i kommunen, og mellom kommunen og lokalbefolkningen på Sem, andre offentlige aktører som Statens vegvesen og grunneiere.

3.1 Omdømmebygging

Sem har over tid hatt et negativt omdømme. Det negative omdømme er både knyttet til stedets fysiske kvaliteter og sosiale utfordringer. En viktig del av planarbeidet er å initiere en prosess som kan føre til at Sems omdømme endres.

Et godt omdømme er ikke noe man kan vedta. Det må bygge på langsiktig og målrettet arbeid med utgangspunkt i et realistisk bilde av stedet og dets fortrinn. I planarbeidet på Sem har kommunen i dialog med innbyggere og næringsaktører kartlagt særegne kvaliteter på Sem og bruke dette som grunnlag for fremtidig utvikling. Gjennom det lokale utviklingsarbeidet kan nye reelle stedskvaliteter skapes, som igjen gir grunnlag for positiv utvikling og et bedre omdømme. Endringer vil ikke skje over natten. Det er viktig at kommunen, næringsliv og lokalsamfunnet er tydelige på hvilke ressurser som kan brukes og tidsperspektivet ulike aktører har.

3.2 Organisering av kommunens planarbeid

Planarbeidet på Sem ledes av en **prosjektgruppe** fra virksomheten Kommuneutvikling (KUT). Prosjektgruppen har en administrativ- og politisk styringsgruppe. Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling (UNS) er politiske styringsgruppen og den administrative styringsgruppen består av rådmann og kommunaldirektør for teknisk område.

Prosjektgruppen har ansvaret for å sette sammen en **samarbeidsgruppe** som skal koordinere kommunens innsats i plan- og gjennomføringsarbeidet. Samarbeidsgruppe skal bestå av ansatte fra følgende virksomheter i Tønsberg kommune:

- Kommuneutvikling (KUT)
- Eiendomsutvikling (EUT)
- Kultur, idrett og folkehelse (KIF)
- Bydrift

Ved behov vil andre virksomheter som Oppvekst og Helse og omsorg bli trukket inn i samarbeidsgruppen.

For å gjøre Sem mer attraktivt, bør kommunen og utbyggere ha fokus på at parker og torg oppgraderes og etableres i en tidlig fase. Samarbeidsgruppen får ansvar for å igangsette et grunneiersamarbeid for å avklare hvordan dette kan gjennomføres.

3.3 Medvirkning

I planprosessen på Sem har kommunen hatt og skal ha følgende opplegg for medvirkning.

Ressursgruppe

Da planarbeidet på Sem startet våren 2016, inviterte prosjektgruppen frivillige aktører fra organisasjoner, skole og næringsliv på Sem til å sitte i en ressursgruppe. Ressursgruppen har bidratt med lokal kunnskap i planprosessen. For at prosjektgruppen og ressursgruppen skulle ha et felles bilde av utfordringene på Sem er det avholdt «tettstedsvandring», dialogmøter og høringsmøter. Prosjektgruppen har også vært i kontakt med enkeltaktører i forbindelse med ulike prosjekter på Sem.

Tønsberg kommune ønsker å bruke ressursgruppen som dialogpartner i det videre planarbeidet. Ressursgruppen skal inviteres til dialogmøte i høringsperioden for planprogrammet og *VPOR Sem*.

Folkemøter

Det er blitt avholdt to åpne folkemøter på Sem i forbindelse med arbeidet med mulighetsstudiet: En workshop i forkant av mulighetsstudiet og en presentasjon av det endelige mulighetsstudiet. Prosjektgruppen har deltatt på Semsdagene i juni 2017, for å fortelle om og få innspill til planarbeidet.

Tønsberg kommune ønsker at den gode dialogen med innbyggere på Sem opprettholdes. Det skal holdes folkemøter i høringsperioden for planprogrammet og *VPOR Sem*.

Barnetråkkregistrering

Våren 2016 gjennomførte prosjektgruppen barnetråkkregistreringer ved to klasser på Sem skole og dybdeintervju med to ungdomskolejenter fra Sem. Innspillene fra barn og unge på Sem har vært viktige for utarbeidelse av mulighetsstudiet og planprogrammets anbefalinger.

Grunneiere

Prosjektgruppen har i planperioden hatt dialog med de største grunneierne på Sem for å etablere en gjensidig forståelse av ønsket stedsutvikling. I tillegg til individuell kontakt med aktuelle aktører har kommunen gjennomført dialogmøter i arbeidsprosessen med planprogrammet. Dette skal også gjennomføres i arbeidet med *VPOR Sem*.

Eksterne aktører

Flere av plangrepene anbefalt i planprogrammet vil kreve tett dialog med Statens vegvesen (SVV) og BaneNor. Det skal etableres samarbeidsgruppe som sikrer god dialog mellom kommunen, SVV og BaneNor. Prosjektgruppen har ansvar for dette.

3.4 Framdrift

Planprosess	Desember 2017	Januar 2018	Februar 2018	Mars 2018	April 2018	Mai 2018	Juni 2018	Juli 2018	August 2018	September 2018	Oktober 2018	November 2018	Desember 2018	Januar 2019
Høringsmøter														
Møte i politiske utvalg														
Planprogram legges ut til offentlig ettersyn/høring														
Hørings-innspill vurderes og innarbeides i planprogram														
Utarbeide KU og ROS														
KU og ROS på høring														
Tilleggs-utredninger utarbeides														
Planprogram fastsettes														
Lage VPOR Sem														
VPOR Sem legges ut til offentlig ettersyn/høring														
Hørings-innspill vurderes og innarbeides														
VPOR Sem fastsettes														

3.5 Forutsigbarhetsvedtak og utbyggingsavtaler

I denne planen åpnes det opp for at deler av Sem sentrum skal fortettes med rene boligområder og kombinert formål av næring, forretning og boliger. Det må etableres offentlige rom og offentlig infrastruktur tilpasset disse formålene og eksisterende infrastruktur trenger oppgradering. Grunneiere og utbyggere må påregne å skulle bidra til etablering av ny infrastruktur i forbindelse med utvikling av egne prosjekter. Oppgradering av eksisterende og etablering av ny infrastruktur skal skje i henhold til VPOR.

Opparbeidelse av offentlige tiltak på Sem skal skje ved å knytte rekkefølgebestemmelser til reguleringsplaner. Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler med utbygger når forutsetninger om inngåelse er tilstede, jfr pbl 17-2. Et forutsigbarhetsvedtak er en forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler og skal sikre at utbyggingsavtaler har grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret. Tønsberg kommune vil etter høring av planprogrammet vurdere behovet for et eget forutsigbarhetsvedtak. Et eventuelt spesifikt forutsigbarhetsvedtak for Sem vil høres og fremmes i forbindelse med *VPOR Sem*.

4 Utredningsbehov

4.1 Utredning på overordnet nivå

Konsekvenser av planprogrammets to alternativer for utvikling skal utredes. Konsekvensutredningene skal belyse konsekvenser av planprogrammets alternativer for tema på et overordnet nivå. Tønsberg kommune er ansvarlige for å utarbeide konsekvensutredningen. Utredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne hvor mulig.

Følgende tema skal inngå i konsekvensutredningen jf. forskrift om konsekvensutredninger:

Trafikale konsekvenser

Det skal utarbeides en trafikkanalyse på overordnet nivå. Analysen skal redegjøre for de trafikale konsekvensene av planprogrammets anbefalinger på lokalveinettet og hovedveinettet. Analysen skal beskrive støy- og luftforurensning og trafikale virkninger for alle trafikanntyper, herunder fotgjengere, syklist, kollektivtrafikk, nærings- /varetransport-/ varelevering og bilister, inklusive parkeringssituasjon for syklist.

Analysen skal også vurdere konsekvensene av økt trafikk ved etablering av handel.

Av utredningen skal det fremkomme forslag til avbøtende tiltak for negative trafikale konsekvenser for fotgjengere, syklist, kollektivtrafikk. Trafikksikkerhet rundt Sem skole er særlig viktig. Det skal også inngå forslag til utforming av Semsbyveien som bygate, som samtidig ivaretar dens funksjon som beredskapsvei.

Bebyggelse – kulturminner - estetikk

Konsekvenser av planprogrammets anbefalinger for bebyggelsesstruktur- og volum skal beskrives og illustreres. Utredningen skal vise fjernvirkning, samt hvordan omkringliggende bebyggelse og landskap blir berørt av alternativene. Utredningen skal vise siktlinjer mot Tønsberg by som bør ivaretas. Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø skal beskrives. Bygningsmiljøet i aksene Semsbyveien og Andebuveien, og stasjonsbygningen på Sem er særlig viktige elementer.

Teknisk infrastruktur

Det skal gjøres rede for nødvendig struktur som må etableres av vei, vann og avløp, energiløsninger, kollektivløsninger med mer. Det skal vurderes hvilke klimavennlige og fornybare energikilder som kan brukes innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur, folkehelse, barn og unge

Det skal legges vekt på barn- og unges oppvekstvilkår. Områder og elementer som er viktige for nærmiljøaktiviteter skal beskrives. Konsekvensene for friluftsliv og rekreasjon skal beskrives, mht. konflikter og mulige løsninger.



Behovene for barnehager, skoler og andre offentlige servicetilbud som følge av planprogrammets anbefalinger skal utredes.

Handel

Det skal utarbeides en handelsanalyse som vurderer etablering av plasskrevende varehandel på Semsbyveien 112. Det må dokumenteres at forretningsformålet står i forhold til udekket eller økende etterspørsel i det lokale markedet og handelsomland, samt ikke påvirker handel i bysentrum. Analysen skal også vurdere konsekvensene av økt trafikk ved etablering av handel.

4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det skal utarbeides en ROS-analyse for planområdet jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Av analysen skal det fremkomme en konklusjon og forslag til sikringstiltak, og hvordan disse skal følges opp i videre detaljreguleringer. ROS-analysen legges ut på høring sammen med overordnet konsekvensutredning.

- Klima/klimatilpasning
- Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes
- Grunnforurensning
- Drikkevann
- Støy/luftforurensning

4.3 Oppsummering av utredningstemaer på overordnet nivå

Hovedtema	Undertemaer	Vurdering	Metode
Landskap og estetikk		Fjern- og nærvirkninger av planprogrammets anbefalinger for bebyggelsesstruktur- og volum. Siktlinjer mot Tønsberg by.	Beskrive og illustrere med 3D-modell, fotomontasje.
Kulturminner og kulturmiljø		Kulturminner og kulturmiljø registreres. Konsekvenser for verneverdig bebyggelse i aksene Semsbyveien og Andebuveien, og stasjonsbygningen på Sem vurderes.	Beskrive og illustrere virkning med 3D-modell og fotomontasje.
Sosial infrastruktur	Folkehelse, friluftsliv og rekreasjon	Konsekvenser av planprogrammets anbefalinger.	Beskrives.
	Barn- og unges oppvekstsvilkår	Konsekvenser av planprogrammets anbefalinger.	Beskrives.
	Offentlige tjenester	Behov for nye offentlige tjenester og servicetilbud kartlegges.	Befolkningsprognoser basert på planprogrammets anbefalte utbyggingsvolum.
Trafikk	Trafikale virkninger	Trafikale virkninger av planprogrammets anbefalinger på lokalveinettet og hovedveinettet skal utredes. Trafikksikkerhet rundt Sem skole er særlig viktig. Av utredningen skal det fremkomme forslag til avbøtende tiltak for negative trafikale konsekvenser for fotgjengere, syklist, kollektivtrafikk.	Trafikkmodell med utgangspunkt i planprogrammet anbefalte arealformål og utbyggingsvolum.
	Semsbyveien som bygate	Forslag til utforming som ivaretar funksjon som beredskapsvei.	
	Støy- og luftforurensning	Det beregnes støysoner for vei og barn i henhold til T-1442 og behov for støyreducerende tiltak beskrives.	
Energikilder		Energitekniske løsninger for området basert på fornybare energikilder skal vurderes.	Beskrives.
Vann og avløp		Kapasitet på vann og avløp skal utredes.	Vurderes iht kommunens eksisterende kunnskap.
Overvann			Plan for lokal overvannshåndtering skal fremkomme av VPOR.
Plasskrevende handel	Semsbyveien 112	Forhold til udekket eller økende etterspørsel i det lokale markedet og handelsomland. Trafikale konsekvenser	Handelsanalyse
ROS-analyse		Alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål: • Geoteknikk – Områdestabilitet skal alltid vurderes/utredes • Grunnforurensning • Drikkevann • Støy/luftforurensning	ROS-analysen

4.4 Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR)

Det skal utarbeides VPOR for Sem med følgende tema:

- utformingskrav til offentlige infrastrukturen: gang og sykkelforbindelser, parker og torg og forhold til kultur, idrett og sosial infrastruktur samt bevaringsverdige bygninger og strukturer
- prinsipper for lokal overvannshåndtering
- blå/grønn struktur
- tiltaksplan

4.5 Utredning ved detaljregulering

Ved oppstart av detaljregulering skal kommunen sammen med forslagstiller vurdere om planen kan få vesentlig betydning for miljø og samfunn og dermed skal konsekvensutredes. Dersom temaer er tilstrekkelig belyst i overordnet konsekvensutredning som følger planprogrammet, er det ikke nødvendig med ny konsekvensutredning.

For reguleringsplaner som i henhold til forskrift til konsekvensutredning ikke skal konsekvensutredes skal det fortsatt redegjøres for planens virkning. Vurdering av tema som skal belyses i planbeskrivelsen skal gjøres i hver enkelt sak og det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse for hvert tiltak.

Alle reguleringsplaner innenfor planområdet skal beskrive hvordan prosjektet ivaretar planprogrammet og VPOR sine anbefalinger for utvikling av Sem sentrum. Det skal spesielt redegjøres for hvordan anbefalt struktur og kvalitet for gate- og byrom, arealbruk og etasjetall følges opp.



5 Konklusjon etter offentlig ettersyn

På bakgrunn av KU, ROS og innspill i høringsperiodene vil utredningsalternativ 2 (planalternativet) legges til grunn for videre planarbeid på Sem.

6 Vedlegg

6.1 Politiske vedtak

BY-23/14	Det skal utarbeides en helhetlig plan for handel og næringsliv i Semsbyområdet og områdene langs E18. Områdene D42, D49 og D52 skal inngå i denne planen.
BY-008/16	Oppstart av arbeid med områderegulering for Semsbyen kan varsles. Områdeplanen skal vise framtidige avgrensninger og løsninger for sentrumsformål, handels- og næringsarealer, aktuelle arealer for fortetting av boligbebyggelse, gang- og sykkelveier og turveier. Planavgrensningen skal inkludere sentrale strøk i Semsbyen samt offentlige arealer vest for Semsbyveien og arealer langs jernbanen. Planen skal inkludere Døvleveien 23, gbnr 43/5 og 17 og Semsbyveien 112, gbnr 51/1/35, innspilt som hhv D49 og D52 til kommuneplanens arealdel, samt tilstøtende arealer. Planen skal også inkludere næringsområdene på Hesby og sammenhengende gang- og sykkelvei langs fylkesvei 523 mellom Semsbyen og E-18. Innspill til D42 til kommuneplanens arealdel, EDH-eiendom, Broen (gbnr. 51/196, 486 og 14/108) skal avklares i egen reguleringsplan. Oppstart av planarbeid skal avklares i samarbeid med grunneier. Områdeplanen skal sikre turveiadkomst fra Sem skole og Sem Idrettspark fram til landbruksundergangen der E-18 passerer Merkedamselva ved Tem. Statens vegvesen har der på oppfordring fra kommunen og nærmiljøet på Sem anlagt gangbru under motorveibrua og over på vestsiden av Merkedamselva. På den måten vil befolkningen på Sem få en god og trafiksikker adkomst til turområdene på nord/vestsiden av E-18 i Hesbyområdet. UNS tillegges oppgaven som politisk styringsgruppe. Barn og unge trekkes aktivt inn i planprosessen.
BY-075/17	Prinsipper for veiledende plan kan legges til grunn for utarbeidelse av ny overordnet plan for Sem. Planen skal ikke ha rettslig virkning som reguleringsplan, men fastsette prinsipper og føringer som skal følges opp i senere detaljregulering. Prosessen for planarbeidet skal fortsatt følge plan- og bygninglovens prinsipper ift. medvirkning og uttalelsesfrister. Med grunnlag i mulighetsstudiet for Sem (september 2016) skal planen legge generelle føringer for utnyttelse, arealformål og byggehøyde, samtidig som det legges føringer for et overordnet stisystem for myke trafikanter, sikre hensiktsmessig og sammenhengende etablering av møteplasser, torg og andre offentlig/private funksjoner. Planarbeidet skal i tillegg følge opp tidligere vedtak, BY-23/14 og BY-008/16. Det skal utarbeides og fastsettes planprogram som grunnlag for senere oppstart av planarbeid.

6.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet består i hovedsak av følgende detaljreguleringsplaner:

Reguleringsplan for en del av sentrumsområdet i Semsbyen. Plan nr 14002 (vedtatt 10.11.1983)

Planen omfatter Sem skole og idrettshall, samt kommunale boliger.

Reguleringsplan for Semsbyveien. Plan nr. 0704 14009 (vedtatt 16.02.2000)

Planen omfatter store deler av Sem sentrum og tilhørende boligområder øst og vest for Semsbyveien. Flere av boligene langs Semsbyveien er regulert til bevaring.

Reguleringsplan for Semsbyen næringsområde. Plan nr. 14010 (vedtatt 19.09.2001)

Planen omfatter næringsområdene som ligger langs jernbanen. Næringsparken som ligger opp mot Semslinna er regulert til kombinert formål; industri, lager, kontor og forretning, mens lagerbyggene sør for stasjonsområdet er regulert til industri.

Reguleringsplan for Sem bo- og servicesenter. Plan nr. 14011 (vedtatt 21.05.2003)

Reguleringsplan for utvidelse av næringsområde ved Døvleveien. Plan nr. 0714 20090008 (vedtatt 13.04.2011)

Planen omfatter en utvidelse av næringsområdet som i dag huser Stabburets fabrikk med parkeringsområde.

Detaljregulering av del av Døvleveien 1 og 3, og Semsbyveien 85B. PlanID 0704 20110053 (vedtatt 17.09.2014)

Reguleringsplanen omfatter tre boligblokker som er under oppføring, samt næringsbygg.

Detaljregulering av G/S-vei langs Semsbyveien mellom Askehaugveien og Andebuveien. PlanID 0704 20150112 (vedtatt 16.03.2016)

Nyere plan som omfatter oppgradering av gang- og sykkelvei langs Semsbyveien.

5.1 Pågående planarbeid i området

Følgende detaljreguleringer er igangsatt innenfor planområdet:

Detaljregulering Semsbyveien 112, planID 0704 20130087

Detaljregulering Semsbyveien 71B, planID 0704 20160142

5.2 Mulighetsstudiet

Mulighetsstudiet utarbeidet av Gehl Architects følger som eget dokument.