
**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SEMSBYEN.
PLAN NR. 0704 14009.**

§1

PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§2

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- boliger
- bensinstasjon
- offentlige bygninger
- allmennyttig formål
- industri/lager
- kombinert formål (Pbl. § 25, 2. ledd)
 - bolig/forretning
 - bolig/forretning/kontor
 - kontor/bolig/lager

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjørevei
- gang-/sykkelvei og fortau
- bussholdeplass
- parkeringsplass
- gatetun/torg
- annen veigrunn

Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- park, turveg, lekeplass

Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

- frisiktsoner
- bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø
- automatisk fredet kulturminne

Fellesområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

- felles avkjørsel

§ 3

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor den byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer, uthus o.l. vises det til Pbl. § 70 pkt. 2.

3.2 Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA. For områdene 3, 4, 13 og 58 skal det av hensyn til utvendig støynivå oppføres en støyskjerm som vist på plankartet. For områdene 9, 10, 12, 17 og 21 må innendørs lydnivå dokumenteres med tanke på fasadetiltak. Tiltakene skal være gjennomført før innflytting finner sted.

3.3 Ved nybygg skal det foretas en risikovurdering av radon og gjennomføres nødvendige tiltak dersom målingene avdekker strålingsnivå over anbefalte grenseverdier.

3.4 Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse m.h.t. plassering, proporsjoner, form, materialvalg og farge.

§ 4

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER gbnr. 42/26,34 (nr. 34)

Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer vises det til Pbl. §70 pkt.2.

Maks. bebygd areal (BYA) 25%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde maks. 6 meter og mønehøyde maks. 8 meter.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht plassering, proporsjoner, form, materialvalg og farge.

Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boliger skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

Før byggetillatelse gis skal det foretas en risikovurdering av radon og gjennomføres nødvendige tiltak dersom målingene avdekker strålingsnivå over anbefalt grenseverdi.

Krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning skal være i hht. kommunens vedtekter.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, BENSINSTASJON (nr. 14 og 46)

5.1 Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde cote 24.

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIGE BYGNINGER

6.1 Barnehage (nr. 5 og 31) Maks. bebygd areal (BYA) 20 %. Maks. byggehøyde 2 etg.

6.2 Omsorgsboliger, boliger for vanskeligstilte o.l. (nr. 6) Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde 2 etg. I området tillates omsorgsboliger, trygdeleiligheter, boliger for vanskeligstilte, sonekontor og lokaler til dagaktiviteter.

§ 7

BYGGEOMRÅDE, KOMBINERT FORMÅL – KONTOR, FORRETNING OG BOLIG (nr. 9, 10, 12, 17, 20 og gbnr. 43/104)

8.1 Maks. bebygd areal (BYA) 35 %. Maks. møne-/gesimshøyde cote 27. For gbnr. 43/104 gjelder § 9.1.

8.2 Før det gis byggetillatelse for område nr. 12 og 17 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. For innholdet i bebyggelsesplanen se § 6.3.

8.3 Før arbeidet kan igangsettes i område nr. 12 (del av gbnr. 42/4), skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene (bosetningsspor).

8.4 Boliger vendt mot Semsbyveien kan ikke legges på bakkeplanet.

§ 8

BYGGEOMRÅDE, KOMBINERT FORMÅL – FORRETNING / BOLIG (nr. 41) OG KONTOR, BOLIG, LAGER (nr. 25)

9.1 Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde 2 etg.

§ 9

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

10.1 Semsbyveien opparbeides til miljøgate i henhold til planene fra Statens vegvesen.

10.2 Del av Hageveien og Ysteritorvet opparbeides til gatetun med kjørbare adkomst. 30 km sone med fartsdempende humper opparbeides som vist på reguleringskartet. Hageveien forutsettes stengt i retning Sem næringsområde.

§ 10

FRIOMRÅDE – PARK (nr. 44), LEKEPLASS (nr. 58) OG PARK (YSTERITORVET)

11.1 Parkområdene opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og arrangementer. Lekeplasser opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer.

§ 11

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

12.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Frisiktsoner ved offentlige veier, 10x60 meter, fremgår av reguleringskartet. Ved private avkjørsler mot gang- og sykkelvei og hovedveg skal siktsonene være henholdsvis 3 x 30 meter og 4 x 50 meter.

§ 12

SPESIALOMRÅDE, BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ

13.1 For området gjelder § 3.1 - 3.3

13.2 Bebygd areal (BYA) og byggehøyder

For boliger gjelder § 4.1

For blandet formål forretning/bolig (nr. 39 og 40) gjelder § 9.1

For blandet formål forretning/bolig/kontor (nr. 18 og 21) gjelder § 9.1.

Industri/lager (nr. 15). Maks. mønehøyde cote 30. Maks. gesimshøyde cote 24.

13.3 Bebyggelsen tillates ikke revet og skal bevares i eller tilbakeføres til sin opprinnelige stil.

13.4 Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsens opprinnelige stil. Ved detaljutforming av tilbygg og påbygg skal det samtidig tas hensyn til historisk lesbarhet slik at den opprinnelige delen av huset oppfattes.

13.5 Større saker av prinsipiell karakter skal sendes fylkeskonservator for uttalelse.

§ 13

SPESIALOMRÅDE, AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE

14.1 Gravhaug avmerket med R på reguleringskartet, sikringszone 5 meter. Automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner (§ 3, 4 og 8).

Vedtatt av Tønsberg bystyre
16.02.2000, sak: 003/00

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endret den 16.06.04 iht. bystyresak: 123/04