

Emne:	Sjuestokk — endring av reguleringsplan etter forenklet prosess for Sjuestokk, nordre del		
Prosjekt (Nr.):	Sjuestokk (7242394)		
Dokument ID:	NOT_7242394-01		
Mottaker:	TBGeiendom AS		
Utarbeidet av:	Hanne Marie Lium	Dato:	16.03.2026
Kontrollert av:	Hilde Smedstad	Dato:	25.03.2026

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planendringen

Hensikten med reguleringsendringen er å tilføye en bestemmelse i § 4.1 Generelle forhold, slik at reguleringsplanen kan muliggjøre oppføring av garasjer/carporter parallelt med offentlig veg og inntil 2 meter fra formålsgrensen. Dette er i samsvar med Tønsberg kommunes vegnormal vedtatt 25.09.2024.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er TBGeiendom AS v/Gunn May Bergum, gunn.bergum@tbgeiendom.no, tlf. 93 44 18 12

Plankonsulent er Envidan AS v/ sivilarkitekt Hanne Marie Lium, hml@envidan.no, tlf. 91 86 80 84

1.3 Planprosess

TBGeiendom sendte et planinitiativ datert 20.1.2026 til Tønsberg kommune med anmodning om oppstartmøte. Det fremgår av planinitiativet at det kun ønskes endring i bestemmelsenes §4.1 Generelle forhold ved at det tilføyes en setning. Tønsberg kommune ga en skriftlig tilbakemelding på planinitiativet datert 27.2.2026 der det står at planinitiativet ikke stoppes og at planendringen vurderes å være av en slik karakter at det ikke er behov for oppstartmøte og forslagsstiller kan gå i gang med utarbeidelse av planforslag.

2. Planstatus

Gjeldende kommuneplan:

- Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 3.4.2024

Gjeldende detaljreguleringsplan:

- Sjuestokk, nordre del og ble vedtatt 15.6.2015.

3. Beskrivelse av endringer

Det er kun behov for å endre bestemmelsenes § 4.1 Generelle forhold:

- Bebyggelsen kan oppføres i felles tomtegrense, men innenfor den viste byggegrensen i planen.
Garasjer/carporter oppført parallelt med offentlig veg tillates oppført inntil 2,0 meter fra formålsgrensen.

Bestemmelsen ønskes endret for å få bedre utnyttelsen av tomtene samt legge til rette for at Tønsberg kommunes vegnormal gjøres gjeldende for plassering av garasje/carport i forhold til byggegrense.

Plankartet endres ikke.

4. Virkninger av planforslaget

Ved utarbeidelse av en reguleringsendring skal virkninger av planforslaget vurderes. Tønsberg kommune har i sitt innspill til videre saksgang for planendringen bedt om en beskrivelse av betydningen endringen vil få for gaterommet. Det er utarbeidet en enkel 3D-modell til illustrasjon av virkningene. Illustrasjonen er basert på fotavtrykket til omsøkte boliger per dags dato innenfor B6 og mulig utnyttelse innenfor B2 og B3.



Figur 1 - Illustrasjon utnyttelse iht. gjeldene plan

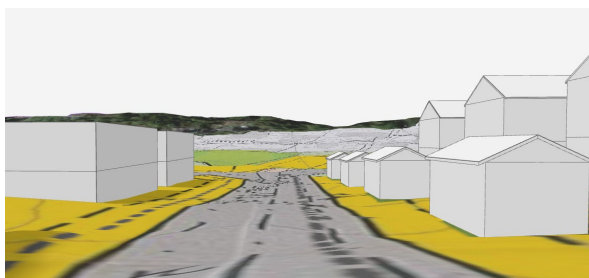


Figur 2 - Illustrasjon utnyttelse etter planforslag

Det er tatt utsnitt fra modellen som viser endring i gaterommet som følge av å tillate plassering av garasjer 2 meter fra formålsgrense.



Figur 3 - Illustrasjon av gaterom med mulig utbygging iht. gjeldende plan



Figur 4 - Illustrasjon av gaterom med mulig utbygging iht. endret plan

Ved å tillate plassering av garasjer 2 meter fra formålsgrensen reduseres avstanden mellom byggegrense innenfor B6 til garasjens langvegg fra 16 til 14 meter. Det vurderes at endringen visuelt er marginal og i liten grad vil påvirke opplevelsen av volumet i gateløpet.

Veg V1 er avsatt med en total bredde på 8 meter. Det står i bestemmelsene at vegen skal opparbeides med 5,0m kjørebane og 4,5 m asfalt. Grøfteareal er ikke nevnt eksplisitt i planen, men på bakgrunn av bestemmelsene og juridiske linjer i plankartet tolkes det slik at grønneareal skal etableres innenfor V1, på restareal langs kjørebane med en bredde på 1,5 m på hver side. Forslag til endring av bestemmelse er dermed ikke i konflikt med etablering av grøfter.

En endring av bestemmelsene bidrar til at tomtenes uteromskvaliteter styrkes ved at uterommet blir større og volumet mellom bolighus og garasje øker.

Endring av bestemmelser bidrar til å tilpasse planen til Tønsberg kommunes vegnormal. Krav til fri sikt må ivaretas i forbindelse med byggesak for å vise at det oppfylles.

Det vurderes at reguleringsendringen ikke medfører endringer i risiko og sårbarhet for planområdet

5. Varsling

Naboer ble varslet om oppstart av endring av reguleringsplan den 09.04.2026. Innen fristens utløp den 01.05. kom det ett innspill. Innspillet er fra Ole Thomas Talst som uttalte at de er veldig positive til endringsforslaget, siden det vil kunne øke kvaliteten på utearealet på tomtene.

6. Vurderinger av endring

Det vurderes at foreslåtte endring kun er en mindre justering av planbestemmelsene. Endringen påvirker ikke reguleringsplanens hovedrammer og gjennomføring. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- eller friluftsinnteresser eller andre allmenne/private interesser. Det vurderes derfor at endringen kan behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.