

Forslag til endrede bestemmelser for:

## **DETALJREGULERING AV DEL AV STUDSRØD GÅRD PLAN ID 3803 20160132**

### **§ 1. PLANENS HENSIKT**

#### **§ 1. Planens hensikt**

Planen skal tilrettelegge for boligbebyggelse inntil 25 nye boenheter i form av småhusbebyggelse og leiligheter med god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal gi et dempet helhetsinntrykk i forhold til omgivelser. Trafikksikkerhet og trygge lekemuligheter skal sikres i planen.

### **§ 2. REGULERINGSFORMÅL (Pbl § 12-5)**

#### **§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 pkt. 1)**

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B9, B11 og B13)
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B12)
- Lekeplass (L)
- Renovasjonsanlegg (R1 – R4)

#### **§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, pkt. 2)**

- Vei (V1 – V5)
- Kjørvevei (V6-V7)
- Annen veigrunn – Grøntareal

#### **§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 pkt.3)**

- Naturområde – grønnstruktur (GN1- GN3)
- Turdrag (T1 – T3)

#### **§ 2.4 Hensynssoner (Pbl § 11-8 jfr. § 12-6)**

- Faresone Høyspenningsanlegg inkl. høyspenningskabler (H 370)
- Sikringssone - Frisikt (H 140)
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur (H410)

### **§ 3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **§ 3.1 Visuell utforming (Pbl § 12-7, 1)**

Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige bygget. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus. Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med sokkeletasje. Store grunnmursflater tillates ikke.

#### **§ 3.2 Uteoppholdsareal for boliger (Pbl § 12-7, 2)**

Det skal avsettes minste uteoppholdsareal MUA per boenhet for:

Enebolig:	150 m <sup>2</sup>
Sekundærleilighet /hybler (inntil 60 m <sup>2</sup> BRA):	50 m <sup>2</sup>
Tomannsbolig:	150 m <sup>2</sup>
Lavblokk:	36 m <sup>2</sup> Inntil 15 m <sup>2</sup> av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

### **§ 3.3 Vann, avløp og overvann** (Pbl § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune, Bydrift. Den skal vise løsninger for håndtering av overvann. Overvann skal i all hovedsak tilbakeføres til naturmark.

### **§ 3.4 Kulturminner** (Pbl § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### **§ 3.5 Parkering** (Pbl § 12-7, 7)

For boenheter over 60 m<sup>2</sup> skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser og minimum 2 plasser for sykkel per. boenhet.

For boenheter under 60 m<sup>2</sup> skal det avsettes 1 biloppstillingsplass og minimum 1 plass for sykkel per. boenhet.

### **§ 3.6 Renovasjon** (Pbl § 12-7)

Der det er etablert felles renovasjonsløsning skal det etableres boder for plassering av avfallsdunker. Boder for avfall skal ha en utforming, material og fargebruk som er tilpasset øvrig bebyggelse. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

### **§ 3.7 Utomhusplan** (Pbl § 12-7, 11)

Utomhusplan skal utarbeides for tomten/eiendommen som skal bygges ut, i målestokk 1:200.

Den skal inneholde følgende:

- Eiendommer som skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrengnivå, oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende - med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering med angivelse av materialvalg på dekke og plasseringer av lysarmatur. Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, eksisterende og ny vegetasjon samt gjerder.
- Løsninger for renovasjon.
- Transformator kiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Snøopplag

### **§ 3.8 Geoteknikk/ Områdestabilitet** (Pbl § 12-7, 4)

Fundamenteringsmåte og gravearbeider skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig for hele planområdet i henhold til Geoteknisk rapport 112106r1 utarbeidet av Grunnteknikk AS av 20.06.2016. Tiltak for å sikre lokalstabilitet vurderes i detaljprosjekteringen. Avhengig av fundamenteringsmetoder som velges, skal kompletterende undersøkelser utføres.

### **§ 3.9 Bruk av maskiner nær høyspenningsanlegg**

Bruk av anleggsmaskiner som gravere, kraner, kraner, betongpumpebiler, lifter og lignende nærmere enn 30 m fra høyspenningsanlegg skal varsles ledningseier før arbeidene skal utføres.

## **§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl § 12-5, 1 og 14)**

### **§ 4.1 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (B1 – B9)**

Innenfor B1-B9 tillates frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Sekundærleilighet tillates. Utnyttelsesgrad for hver tomt innen områdene B1- B9 er maksimalt 35 % BYA.

Gesimshøyder skal ikke overstige 6,5 m over eksisterende, opprinnelig terreng.

Mønehøyder skal ikke overstige 8,5 m over eksisterende, opprinnelig terreng.

Garasjer og boder tillates plassert med minimumsavstand 1 m til nabogrense.

Garasje tillates plassert med minimumsavstand 2,5 m til regulert vei, dersom lengderetning for oppstillingsplasser ligger parallelt med veibane.

Det tillates mindre justeringer av tomtegrenser/byggegrenser.

### **§ 4.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (B12)**

Innenfor B12 tillates inntil 4 boenheter.

Utnyttelsesgrad for B12 er maksimalt 30 % BYA.

Byggehøyder skal ikke overstige Kote + 47,5 og skal trappes ned i høyde mot øst.

### **§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse (B13)**

Innenfor B13 tillates frittliggende eneboliger. Sekundærleilighet tillates. Utnyttelsesgrad for hver tomt er maksimalt 25 % BYA.

Byggehøyder:

Maksimal gesims/mønehøyde skal ikke overstige 9.6 m over eksisterende opprinnelig terreng

Farger/utforming:

Bebyggelsen skal ha en enhetlig farge og materialbruk. Fasader skal ha naturfarger/ jordfarger.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein og ha maksimal høyde på 1 meter. Terrassering mellom bebyggelsen skal beplantes med flersjiktig vegetasjon

Boder tillates plassert med minimumsavstand 1 m til nabogrense.

### **§ 4.4. Renovasjonsanlegg (f\_R1 – f\_R4)**

R1 er felles for boligene innen felt B2 og B3

R2 er felles for boligene i felt B4

R3 er felles for boligene i B7 og B13

R4 er felles for boligene i B8 og B12

### **§ 4.5 Lek (f\_L)**

Lek skal være felles lekeplass for områdene B1 – B9 og B12 – B13. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 1 – 12 år med sandkasse, apparater, benk, noe fast dekke, busker og trær. Den skal være beregnet for lek hele året. Terrengformasjoner i kombinasjon med apparater skal til sammen utgjøre et helhetlig leketilbud. Atkomststi fra vei skal ha fast dekke. Arealene skal være sikret mot trafikkfare.

## **§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §§ 12-5, 2 og 14)**

### **§ 5.1 Vei (V1)**

V1 skal opparbeides som vist i plankart som atkomstvei med fast dekke i 4,5 m veibredde.

### **§ 5.2 Vei (f\_V2)**

V2 skal opparbeides som vist i plankart og nyttes som felles atkomstvei for område B2 og B3.

### **§ 5.3 Vei (f\_V3)**

V3 skal opparbeides som vist i plankart og nyttes som felles atkomstvei for område B4.

### **§ 5.4 Vei (f\_V4)**

V4 skal opparbeides som vist i plankart og nyttes som felles atkomstvei for område B8 og B12.

### **§ 5.5 Vei (f\_V7)**

V7 skal opparbeides som vist i plankart og nyttes som felles atkomstvei for område B7 og B13.

### **§ 5.6 Annen veigrunn - grøntareal**

Arealene er felles for område B7 og B13 og skal tilsås / tilplantes med naturlig stedegen vegetasjon. Vegetasjon skal ikke hindre sikt i frisisiktsoner nær avkjørsler og veikryss. Annen veigrunn langs del av V7 som vender mot jordbruksarealer i vest skal beplantes med en kombinasjon av vintergrønne busker og trær som skal fungere som buffer mot landbruksarealene.

### **§ 5.7 Trafikkregulerende tiltak**

Trafikksikkerhet for gående og syklende skal utredes for krysset Adamsrødveien og Studsrødveien. Plan for eventuelle trafikkregulerende tiltak skal utarbeides.

### **§ 5.8 Trafikkregulerende tiltak utenfor planområdet, krysset Tuftaveien og Åsgårdstrandsveien FV311**

Trafikksikkerhet for gående og syklende skal utredes for krysset. Plan for eventuelle trafikkregulerende tiltak skal utarbeides.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5, 3 og 14)**

### **§ 6.1 GN1 – GN3 Naturområde - grønnstruktur**

GN1 – GN3 skal ikke opparbeides utover vanlig skogskjøtsel.

### **§ 6.3 Turdrag (f\_T1)**

T1 skal opparbeides som tursti mellom lekeplass og GN2. T1 skal være felles for områdene B1-B9 og B12 – B13.

### **§ 6.4 Turdrag (f\_T2)**

T2 skal opparbeides som tursti og skal i hovedsak fungere som snarvei til lekeområde for boliger i område B7 og B13.

T2 skal være felles for boliger innen område B7 og B13.

### **§ 6.5 Turdrag (f\_T3)**

T3 skal opparbeides som tursti og skal fungere som snarvei til nærliggende tursti for boliger i hele planområdet.

## **§ 7. HENSYNSSONER (Pbl 12-6 jfr. § 11-8).**

### **§ 7.1 Faresone – Høyspentanlegg inklusiv høyspentkabler (H370\_L1 og H370\_L2)**

I faresonen tillates ikke boligbebyggelse, lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold. Det tillates garasjer, boder og annen arealbruk som ikke skal nyttes til varig opphold. Regulert faresone H370\_1 kan oppheves, dersom høyspentlinje H370\_2 H370\_1 legges i bakken. Ny trasé for jordkabel skal fastlegges i samråd med kraftselskap og skal framgå av utomhusplan.

Regulert faresone H370\_L2 omfatter regionalnettsledning Esso – Trolldalen i luftledning.

### **§ 7.2 Sikringssone - Frisikt (H140\_3)**

I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 m. Oppstammede trær tillates.

### **§ 7.3 Infrastruktursone (H410\_L3)**

Innenfor sonen tillates annen infrastruktur etablert som vei, gatelys eller lignende og mindre bygninger 15 m<sup>2</sup> oppført. Tiltakene er søknadspliktige både til bygningsmyndighet og ledningseier.

## **§ 8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl § 12-7, 10)**

### **§ 8.1 Dokumentasjonskrav**

Følgende skal følge rammesøknader innenfor felt B1 – B8 og B12 – B13.

- Kommunalteknisk plan, jfr. § 3.3
- Utomhusplan, jfr. § 3.7
- Geoteknisk prosjektering skal være avsluttet.
- Plan for trafikkregulerende tiltak for krysset V1, Adamsrødveien, og Studsrødveien jfr. § 5.7.
- Plan for trafikkregulerende tiltak for krysset Tuftaveien og Åsgårdstrandsveien FV311 jfr. § 5.8.

### **§ 8.2 Igangsettingstillatelse**

Igangsettingstillatelse av områdene B1 – B8 og B12 og B13 kan ikke finne sted før V1 er opparbeidet i henhold til plankartet og vann og avløpsanlegg er oppgradert og dimensjonert for det antallet boliger som tillates innenfor planområdet.

Igangsettingstillatelse av områdene B1 – B8 og B12 og B13 kan ikke finne sted før forstøtningsmur ved V1 på eiendom gbnr. 128/21 og 128/59 er flyttet.

Igangsettingstillatelse av områdene B2 og B3 kan ikke finne sted før f\_V2 er opparbeidet i henhold til plankartet.

Igangsettingstillatelse av område B4 kan ikke finne sted før f\_V3 er opparbeidet i henhold til plankartet.

Igangsettingstillatelse av område B7 og B13 kan ikke finne sted før f\_V7 er opparbeidet i henhold til plankartet.

Igangsettingstillatelse av område B8 og B12 kan ikke finne sted før f\_V4 er opparbeidet i henhold til plankartet.

Eksisterende høyspentlinje H370\_1 skal legges i bakken før igangsettingstillatelse av område B2 og vestre tomt i B7.

Felles adkomstveier til de enkelte boligområdene skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse innen det aktuelle feltet.

Lekeklass f\_L skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse i områdene B1 – B8 og B13.

Tursti (f\_T2) skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse i områdene B7 og B13.

Tursti (f\_T3) skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse i områdene B2 og B3.

Trafikkregulerende tiltak i krysset V1, Adamsrødveien, og Studsrødveien med hensikt å styrke trafikksikkerhet for gående og syklende, skal være ferdig før igangsettingstillatelse gis for områdene B1 – B8 og B12 – B13.

#### **§ 8.4 Brukstillatelse**

De felt som er tilknyttet felles renovasjonsanlegg, kan ikke gis brukstillatelse før felles renovasjon er etablert.

Trafikkregulerende tiltak for krysset Tuftaveien og Åsgårdstrandsveien FV311 skal være ferdig før brukstillatelse gis for B1 – B8 og B12 – B13.

Vedtatt i Tønsberg bystyre,  
13.09.2017, sak nr. 092/17

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder

Endring vedtatt i UPB i møte 3.04.2020, sak nr. 066/20.  
Endring vedtatt i UPB i møte 11.12.2020 sak 255/20.