



Saksbehandler:  
Svanhild Sortland, telefon:  
Arealplan

## Endring av detaljregulering for Del av Studsrød gård - planid 3803 20160132

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	11.12.2020	255/20

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av detaljregulering for Del av Studsrød gård - planid 20160132, vedtatt 13.9.2017, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

#### Endringer i plankartet:

1. I krysset Adamsrødveien med Studsrødveien reduseres sone frisikt i henhold til nedsatt hastighet langs Studsrødveien.

#### Endringer i planbestemmelsene:

2. I § 3.7 *Utomhusplan* strykes teksten *Samlet for hele felt/byggeområder*, og erstattes med *for tomten/eiendommen*. Under kulepunkt 4 strykes *turveien, lekeområder*.
3. § 6.2 *GN4 Naturområde/grønnstruktur* strykes.
4. Under § 8 *Rekkefølgebestemmelser* strykes § 8.1 *Utbyggingsrekkefølge: Planlagt utbygging skal gjennomføres feltvis*.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet retting av feil i underliggende formål i frisiktsonen på gbnr. 128/17 fra bolig til LNF i kommuneplanens arealdel.

### 11.12.2020 Utvalg for plan og bygg:

#### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **UPB- 255/20 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av detaljregulering for Del av Studsrød gård - planid 20160132, vedtatt 13.9.2017, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

#### Endringer i plankartet:

1. I krysset Adamsrødveien med Studsrødveien reduseres sone frisikt i henhold til nedsatt hastighet langs Studsrødveien.

Endringer i planbestemmelsene:

2. I § 3.7 *Utomhusplan* strykes teksten *Samlet for hele felt/byggeområder*, og erstattes med *for tomten/eiendommen*. Under kulepunkt 4 strykes *turveien, lekeområder*.
3. § 6.2 *GN4 Naturområde/grønnstruktur* strykes.
4. Under § 8 *Rekkefølgebestemmelser* strykes § 8.1 *Utbyggingsrekkefølge: Planlagt utbygging skal gjennomføres feltvis*.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet retting av feil i underliggende formål i frisktsonen på gbnr. 128/17 fra bolig til LNF i kommuneplanens arealdel.

## **Sammendrag:**

KB arkitekter as søker på vegne av HSG Eiendom AS om endring av detaljregulering av Del av Studsrød gård, planid 20160132. Endringen berører både plankart og bestemmelser.

Det søkes om å redusere frisiktsoner i krysset Adamsrødveien med Studsrødveien. Trafikksikkerheten i krysset er utredet av Asplan Viak og det er konkludert med at hastigheten bør settes ned fra 50km/t til 30km/t, og at frisiktsonen da kan reduseres til fra 6x45 til 6x20 meter. Veien er nå skiltet med 30km/t.

Videre søkes det om å ta ut rekkefølgekrav om feltvis utbygging. Hensikten med rekkefølgebestemmelsen er å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur i planområdet. Planområdet består av felt med få tomter. Felles infrastruktur i området er opparbeidet og det søkes derfor om å ta ut kravet slik at resterende ubebygde tomter kan bygges ut enkeltvis.

Planendringen er varslet naboer og berørte og det er ikke kommet merknader.

Rådmannen vurderer at endringen kan gjennomføres med forenklet prosess, og anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas med de vilkår som framkommer av innstillingen.

## **Vedlegg:**

Forslag til bestemmelser

Plankart\_Gjeldende

Planendring for Studsrød gård - planid 3803 20160132 - dokumenter

20160132\_G 20201120 Søknad om endring

Søknad om planendring 20201020

Planendring for Studsrød gård - planid 3803 20160132 - tilbakemelding

Studsrød gård Trafikksikkerhetsvurdering

## **Innledning – hva saken gjelder:**

KB arkitekter AS søker på vegne av HSG Eiendom om endring av detaljregulering for Del av Studsrød gård, planid 20160132, vedtatt 13.9.2017. Det søkes om å redusere frisiktsonen i krysset Adamsrødveien-Studsrødveien, samt å fjerne rekkefølgekrav om feltvis utbygging.

## **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 hovedrammene 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.

## **Gjeldende Reguleringsplan:**

Reguleringsplan for Studsrød gård ble vedtatt 13.9.2017. Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse inntil 25 nye boenheter i form av småhusbebyggelse og leiligheter innenfor feltene B1-B8 og B12-B13.

Planens rekkefølgebestemmelser § 8.1 stiller krav til feltvis utbygging av området. Hensikten er å sikre opparbeidelse av infrastruktur parallelt med utbyggingen av planområdet. Det gjelder vei,



## Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bolig, vei og grønnstruktur, dvs at hovedformålene i reguleringsplanen er lagt inn i arealdelen. I krysset Adamsrødveien - Studsrødveien er det derfor lagt inn et lite areal med boligformål som korresponderer med frisiktsonene som ligger i reguleringsplan. Arealet er del av gbnr. 128/17, resten av eiendommen er avsatt til LNF.

I foreliggende sak foreslår rådmannen at den delen av gbnr 128/17 som feilaktig er regulert til bolig endres til LNF og at formålet justeres tilsvarende i kommuneplanens arealdel.



*Utsnitt av planområdet i kommuneplanen arealdel. Området for frisikt er avsatt til bolig, dette foreslås endres til LNF.*

## Bakgrunn for saken

Det søkes om å redusere frisiktsonen i krysset Adamsrødveien-Studsrødveien, samt å fjerne kravet om feltvis utbygging som ligger i bestemmelsene. Bakgrunn for søknad om endring i plankartet er at det ikke er mulig å etablere krysset med tilstrekkelig frisikt for hastighet på 50km/t på grunn av beliggenheten til eksisterende bolig på gbnr. 128/17.

## Fakta grunnlag:

*(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ):*

### Endringer i plankartet – Frisikt Adamsrødveien/ Studsrødveien

*I gjeldende reguleringsplan er det satt krav i rekkefølgebestemmelsene § 5.7 om å utrede trafiksikkert for gående og syklende i krysset Adamsrødveien/ Studsrødveien.*

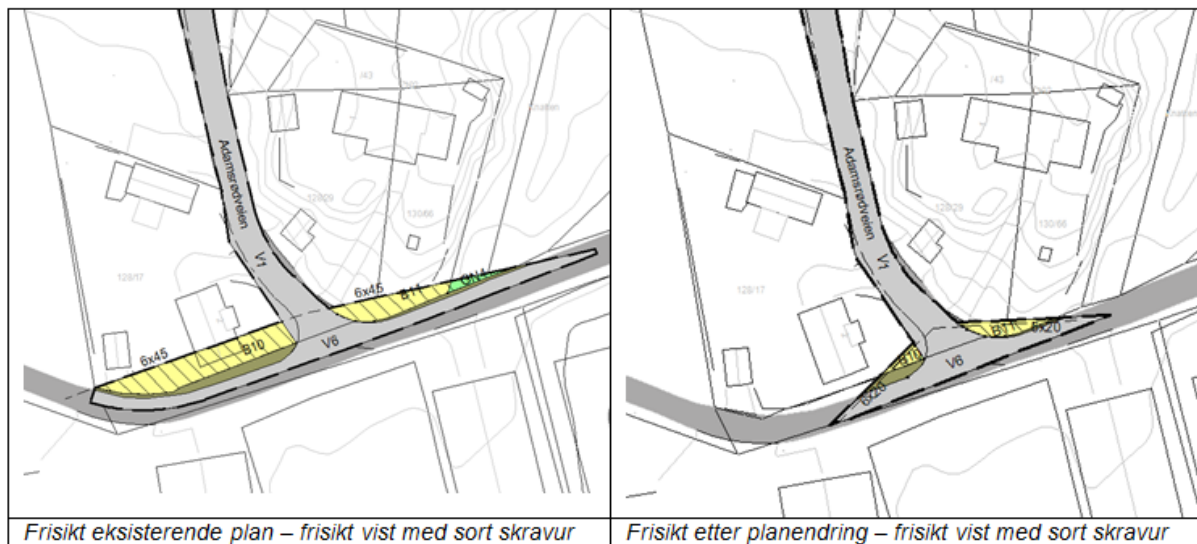
*Trafikksikkerheten i krysset er utredet av Asplan Viak (Notat dat. 03.10.2017) hvor konklusjonen er at hastigheten bør settes ned fra 50 km/t til 30 km/t i krysset og at frisikten settes til 6x20 meter. I gjeldende reguleringsplan er frisiktsonene 6x45 m satt med bakgrunn i gjeldende fartsgrense på*



50 km/t.

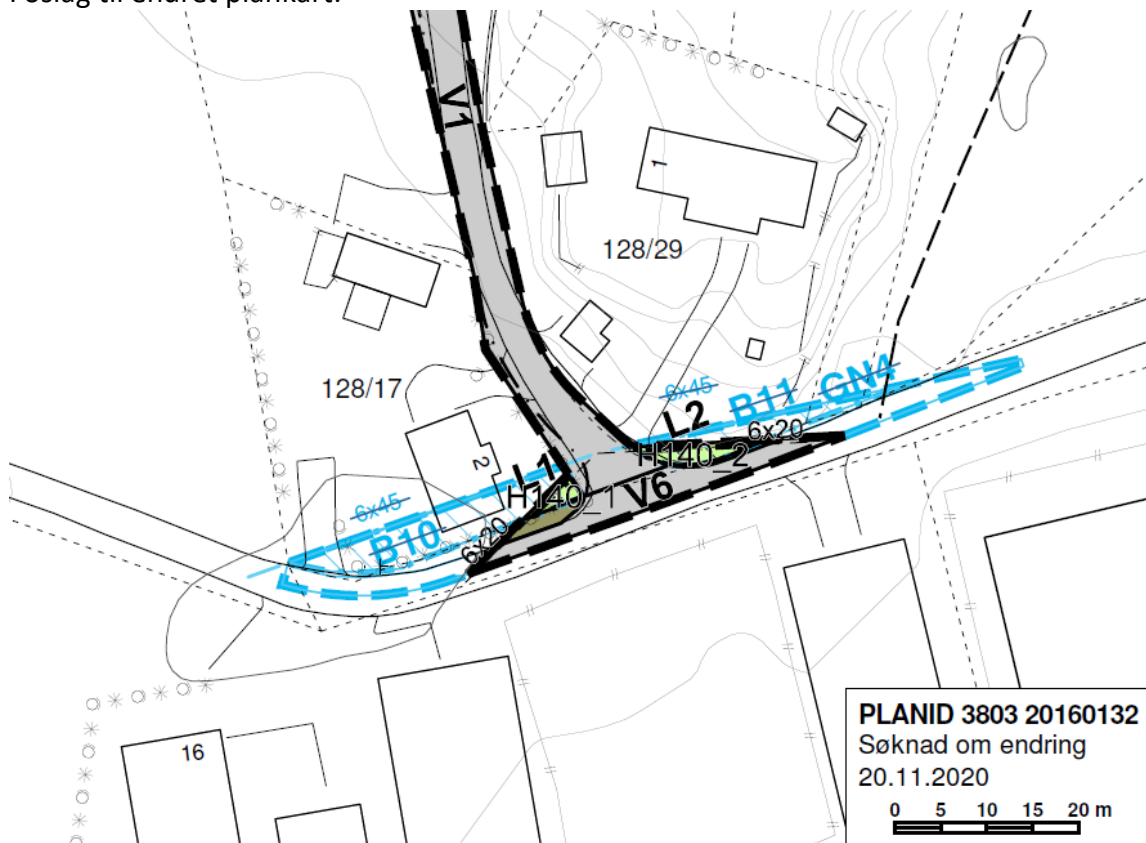
Tønsberg kommune vedtok 10.09.2020 at del av Studsrødveien fra Tuftaveien og frem til avkjøring til boligene i Studsrødveien 22, 28 og 30 omgjøres fra privat til kommunal vei. Kommunen har i ettertid skiltet veien med 30 km/t.

Med bakgrunn i reduksjon av hastighet til 30 km/t er det ønskelig å endre reguleringsplanen slik at denne samsvarer med frisikt i kryss med 30 km/t.



Utsnittet viser at enebolig på gbnr. 128/17 ligger delvis innenfor frisiktsonen.

Foslag til endret plankart:



Forslag til endret plankart. Gjeldende plangrens markert med blått.

### Endringer i planbestemmelsene – Krav om Utbyggingssrekkefølge:

I gjeldende planbestemmelser § 8.1 er det satt følgende krav «Planlagt utbygging skal gjennomføres feltvis».

Krav om feltvis utbygging er vanlig ved utbygging av større boligfelt for bl.a. å sikre opparbeidelse av tilhørende infrastruktur og fellesområder samt unngå anleggstrafikk og byggestøy spredt i boligområdene over lang tid.

Regulert boligfelt er relativt lite og består av flere mindre felt fra 1 – 4 boenheter hvor bl.a. all felles infrastruktur og lekeplass er ferdig opparbeidet:

- Det er utarbeidet kommunalteknisk plan i forbindelse med regulering og ytterligere detaljering i forbindelse med søknad om VA anlegg og Vei V1.

Disse arbeidene er utført og har ferdigattest

- Forstøtningsmur på eiendom 128/21 og 128/59 er flyttet
- V2 er opparbeidet
- V3 er opparbeidet
- V7 er opparbeidet
- V4 er ikke opparbeidet (dette området vil trolig bli bygget ut sist)
- Høyspentlinje er lagt i bakken
- Lekeplass er opparbeidet
- Tursti T2 er opparbeidet (Det kan bli behov for justering av høyde på tursti, avhengig av bearbeiding på tilliggende tomter)
- Tursti T3 er opparbeidet (Det kan bli behov for justering av høyde på tursti, avhengig av bearbeiding på tilliggende tomter)
- Trafikkregulerende tiltak i krysset V1 (Adamsrødveien x Studsrødveien) er ferdigstilt

Det foreslås derfor at § 8.1 «Planlagt utbygging skal gjennomføres feltvis» tas ut av bestemmelsene.

### Vurdering av konsekvenser:

Kan ikke se at det er konsekvenser ved at endringen gjennomføres som omsøkt.

### **Varsling og Merknader:**

Endringen er varslet naboer og berørte. 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.

### Redusert frisisiktsone

Bakgrunn for endringer er at det ikke er mulig å etablere krysset med tilstrekkelig frisikt for hastighet på 50km/t på grunn av beliggenheten til eksisterende bolig på gbnr. 128/17. Det er derfor vurdert at den beste løsningen er å redusere hastigheten på strekningen langs Studsrødveien slik at kravet til frisikt blir redusert. Løsningen som ligger i gjeldende plan vurderes

som uheldig, og er i realiteten ikke i gjennomførbar i dagens situasjon. Foreslått endring vurderes som en god løsning som ivaretar trafikksikkerheten i krysset og sørger for at eksisterende bolig ikke lenger berøres av løsninger som ligger i planen.

Som følge av at frisiktsonen blir redusert, reduseres planområdet tilsvarende og feltet GN4 utgår fra planen.

#### Krav om feltvis utbygging

Hensikten med rekkefølgebestemmelsen er å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur i planområdet i takt med utbyggingen av boenhetene i planområdet. Søker har vist at rekkefølgebestemmelsene knyttet til kravet om feltvis utbygginger er oppfylt. Planen har bestemmelser som ivaretar estetikk og tilpasning når boligene bygges ut enkeltvis. Parkering og uteopphold ivaretas innenfor hver enkelt tomt. Når nå felles lekeplasser og veier er opparbeidet kan ikke rådmannen se at det får negative konsekvenser å endre planen som omsøkt.

Rådmannen vil i forbindelse med planvedtaket endre feil underliggende formål i den frisiktsonen som ligger på gbnr. 128/17 fra bolig til LNF i kommuneplanens arealdel slik at formålet blir det samme som på resten av eiendommen.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas med de vilkår som fremkommer av innstillingen.

#### **Helse- og miljøkonsekvenser:**

Nedsatt hastighet langs Studsrødveien vurderes som positivt.

#### **Konsekvenser for folkehelse:**

Kan vurderes som positivt av hastigheten er satt ned langs Studsrødveien.

#### **Konsekvenser for barn og unge:**

Det er positivt for barn og unge at trafikkhastigheten er satt ned langs Studsrødveien, noe som vil gi et tryggere kryss for myke trafikanter nær Slagen Idrettspark og Volden skole.

#### **Konklusjon:**

Endringen vedtas.

#### **Videre behandling:**

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

#### **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

HSG Eiendom AS, org.nr 913649729, 3153 Tolvsrød

Tønsberg, 23.11.2020

Jan R. Eide  
kommunalsjef

Anne Hekland  
virksomhetsleder