



Saksbehandler:  
Ståle Sørensen, telefon: 33348620  
Kommuneutvikling

## Endring - Detaljregulering av Linnom, planID 070420150114

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	26.10.2018	217/18

### Rådmannens innstilling

Forslag til endring av reguleringsplan for Linnom, planID 070420150114 vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 jf. med følgende endringer som fremkommer av vedlagt kart datert 17.10.18:

#### 1. Plankart

##### 1.1 Reduksjon av felles uteoppholdsareal f\_UA5

Deler av felles uteoppholdsareal felt f\_UA5 endres til formål frittliggende småhusbebyggelse under felt BF.

##### 1.2 Flytting av adkomst

Adkomst til eiendom 147/107 innenfor felt BF flyttes fra Gauterødveien til vei V3.

##### 1.3 Adkomst til eiendom 147/46 og 147/63

Avkjørsel pil flyttes til eiendomsgrensen mellom eiendom 147/46 og 147/63.

##### 1.4 Flytting av eiendomsgrenser og byggegrenser

Mellom BK12 og BF flyttes formålsgrensen til ny eiendomsgrense.

Byggegrense innenfor BK12 forskyves i samsvar med endring av formålsgrensen. En meter til eiendom 147/63 og fire meter til eiendom 147/38.

Mellom BF og f\_G11 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense

Mellom BF og f\_G10 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense

#### 2. Bestemmelser

##### 2.1 Følgende bestemmelse tilføyes § 7 Rekkefølgebestemmelser:

###### § 7.5 Opparbeidelse av vei

Vei V3 og ny avkjørsel til eiendom 147/107 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjørsel stenges.

##### 2.2 I bestemmelse § 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) tilføyes:

*Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.*

2.3 I bestemmelse § 6.1 Grønnstruktur (G1-G11) gjøres følgende endringer:

I 2. setning endres G11 til G10.

I 3. setning endres G10 til G11.

2.4 Følgende bestemmelse tilføyes § 4 bebyggelse og anlegg:

§ 4.11 Uteoppholdsareal (UA)

f\_UA1—2 og 7 skal være felles for BK1-BK5.

f\_UA3—5 skal være felles for BK6-BK11 .

f\_UA6 skal være felles for BK12.

Det delegeres rådmannen å endre reguleringsplanens kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

## 26.10.2018 Utvalg for bygge- og arealsaker:

### Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

### UBA- 217/18 Vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Linnom, planID 070420150114 vedtas i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 jf. med følgende endringer som fremkommer av vedlagt kart datert 17.10.18:

#### 1. Plankart

1.1 Reduksjon av felles uteoppholdsareal f\_UA5

Deler av felles uteoppholdsareal felt f\_UA5 endres til formål frittliggende småhusbebyggelse under felt BF.

1.2 Flytting av adkomst

Adkomst til eiendom 147/107 innenfor felt BF flyttes fra Gauterødveien til vei V3.

1.3 Adkomst til eiendom 147/46 og 147/63

Avkjørsel pil flyttes til eiendomsgrensen mellom eiendom 147/46 og 147/63.

1.4 Flytting av eiendomsgrenser og byggegrenser

Mellom BK12 og BF flyttes formålsgrensen til ny eiendomsgrense.

Byggegrense innenfor BK12 forskyves i samsvar med endring av formålsgrensen. En meter til eiendom 147/63 og fire meter til eiendom 147/38.

Mellom BF og f\_G11 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense

Mellom BF og f\_G10 flyttes formålsgrensen til ny oppmålt eiendomsgrense

#### 2. Bestemmelser

2.1 Følgende bestemmelse tilføyes § 7 Rekkefølgebestemmelser:

§ 7.5 Opparbeidelse av vei

Vei V3 og ny avkjørsel til eiendom 147/107 skal være ferdig opparbeidet før eksisterende avkjørsel stenges.

2.2 I bestemmelse § 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF) tilføyes:

*Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.*

2.3 I bestemmelse § 6.1 Grønnstruktur (G1-G11) gjøres følgende endringer:

I 2. setning endres G11 til G10.

I 3. setning endres G10 til G11.

2.4 Følgende bestemmelse tilføyes § 4 bebyggelse og anlegg:

*§ 4.11 Uteoppholdsareal (UA)*

*f\_UA1—2 og 7 skal være felles for BK1-BK5.*

*f\_UA3—5 skal være felles for BK6-BK11 .*

*f\_UA6 skal være felles for BK12.*

Det delegeres rådmannen å endre reguleringsplanens kart og bestemmelser i tråd med vedtaket.

**Sammendrag:**

Planendringen ble varslet den 30.01.18. Det kom inn en merknad til høringen. Ifm grunnerv av areal for fremføring av gang- og sykkelvei langs Gauterødveien har det oppstått behov for enkelte justeringer av formålsgrensen i planen for å sikre avtaler med oppsittere langs veien. Endringene består i å justere enkelte formålsgrenser etter kartforretning, justering av bestemmelse med bakgrunn i uteglemmelse ved vedtak av plan, reduksjon av uteoppholdsareal og endring av avkjørsel til eiendommer.

De fleste endringene anser rådmannen som uproblematisk. Når det gjelder merknad fra berørt nabo har rådmannen tatt til følge innspillet og lagt ny avkjørsel direkte til Gauterødveien som en fellesavkjørsel med nabo eiendommen.

Rådmannen anbefaler at planendringene vedtas jf. rådmannens innstilling.

**Vedlegg:**

Detaljregulering av Linnom - PlanID 0704 20150114 - Søknad om mindre endring  
Vedlegg D-1 Utsnitt reguleringsplan med beskrivelser  
Bestemmelser - Rådmannens forslag  
Kart - Rådmannens forslag

**Innledning/hva saken gjelder**

Trysilhus Sørøst AS søker om endring av reguleringsplan Linnom, planID 070420150114, vedtatt 13.09.2017.

Planendringen ble varslet 30.01.18.

**Planstatus**

I kommuneplanens areadel 2016-2026 er området avsatt til nåværende - og eksisterende boligformål.

Gjeldene reguleringsplan Linnom, planID 070420150114 er i samsvar med kommuneplanens areadel.

**Omsøkte endringer: (søkers beskrivelse)**

*I henhold til plan- og bygningslovens § 12—14 søkes det herved om mindre endring av detaljreguleringsplan for Linnom, plan ID 0704 20150114 Det legges til grunn at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen.*

*Hensikten er å legge til rette for disposisjoner som kan bidra til å oppnå minnelige løsninger for grunnerv for ny gangvei langs Gauterødveien. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Bystyret 13.09.17.*

*Forslag til mindre endring av reguleringsplanen er utarbeidet av Trysilhus Sørøst AS.*

**Bakgrunn for søknaden:**

*Som del av forhandlinger om grunnerv har det kommet opp innspill fra grunneiere som vilkår for å få til minnelige avtaler. Søknaden fremmes med bakgrunn i ønske om å kunne imøtekomme dette.*

*Når det først skal gjøres mindre endring av planen er det oppdaget opp et par andre forhold som man i samråd med planmyndigheten har ønske om å endre det gjelder endring nr. 3 og 4 beskrevet nedenfor.*

*Endringene gjelder (bestemmelser og plankart):*

*Endring 1*

*Gjelder et areal på 165 m<sup>2</sup> fra gbnr. 147/6 som ønskes tilført gbnr. 147/107 som kompensasjonsareal for areal som avgis til gangvei langs Gauterødveien.*

*Arealet er i gjeldende plan en del av felles uteoppholdsareal f-UA5. Del av dette arealet søkes*

*omdisponert og tillagt reguleringsformål BF, boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse*

*Endring 2*

*Adkomst Gauterødveien 117, gbnr, 147/107 søkes løst ved at eiendommen kobles til regulert felles adkomstvei V3, i stedet for å krysse gangveien og direkte ut på Gauterødveien.*

*Endring 3*

*Adkomst til ubebygget tomt gbnr. 147/63 søkes løst ved at eiendommen får adkomst til regulert felles adkomstvei V3. Adkomst til denne eiendommen er ikke angitt i gjeldende plan.*

*Endring/presisering 4*

*Del av BF med areal på ca. 31m<sup>2</sup> beholdes med tilsvarende formål ved at planens avgrensning mellom BF og f—UAS beholdes uendret. Gjeldende grense angis som skal opphøre slik at dette arealet kan tilføres gbnr.147/63.*

*Endring 5*

*Parallelt med behandling av reguleringsplanen ble endel tomtegrenser i området oppmålt i 2017. Med grunnlag i den oppmålingen er grunnkartet endret for samsvar med korrekte grenser. Dette ble ikke fanget opp i plankart før planens vedtagelse og bør således korrigeres inn i sammenheng med de øvrige mindre endringer av planen.*

*Endring 6*

*Planbestemmelsen §6 søkes endret som markert med understreket nedenfor*

*§ 6.1 Grønnstruktur (G1-G11)*

*G1-G3 skal være felles for BK1-BKS.*

*64-68 og G1Q skal være felles for BK6-BK11.*

*G9 og G11 skal være felles for BK12*

*§ 6.2 Vegetasjonsskjerm (VS)*

*VS skal være felles for BK1-BK12.*

*Innenfor arealet skal eksisterende vegetasjon søkes bevart. Nødvendige skråningsutslag for oppfyllinger mot voll/støyskjerm tillates. Berørte flater skal opparbeides som grøntområder og beplantes med stedegen vegetasjon.*

*§ 6.3 Uteoppholdsareal (UA)*

*f UA1—2 og 7 skal være felles for BK1-BKS.*

f UA3—5 skal være felles for BK6-BK11 .

f UA6 skal være felles for BK12

### **Forslagsstillers begrunnelse og redegjørelse for konsekvenser**

Alle endringer foreslått av forslagsstiller er vist i vedlagt kart (vedlegg D-1).

#### *Endring 1*

Gjelder et areal på 165 m<sup>2</sup> fra gbnr. 147/6 som ønskes tilført gbnr.147/107 som kompensasjonsareal for areal som avgis til gangvei langs Gauterødveien. Arealet er i gjeldende plan en del av felles uteoppholdsareal f\_UA5. Dette arealet søkes omdisponert og tillagt reguleringsformål BF, boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse.

Det felles utearealet vil tilhøre bebyggelsen innen BK6—11. Arealet ligger adskilt fra bebyggelsen med adkomstvei V3 og har således begrenset verdi. Det er rikelig tilgjengelig felles uteareal for denne bebyggelsen i planen slik at er mindre reduksjon som her søkes ikke anses ha konsekvenser. F\_UA5 har også en funksjon som snøopplag og det er vurdert at gjenværende areal for dette hensyn er tilstrekkelig.

#### *Endring 2*

Adkomst Gauterødveien 117, gbnr. 147/107 søkes løst ved at eiendommen kobles til regulert felles adkomstvei V3, i stedet for å krysse gangveien og direkte ut på Gauterødveien.

Konsekvensene av dette vurderes som utelukkende positiv da det bli færre utkjørsler til Gauterødveien og færre kryssinger av gangveien.

#### *Endring 3*

Adkomst til ubebygget tomt gbnr. 147/63 søkes løst ved at eiendommen får adkomst til regulert felles adkomstvei V3.

Den ubebygde eiendommen som ligger bakenfor Gauterødveien 113 har et utbyggingspotensial og adkomst til denne har fra gammelt av vært tenkt vi en smal tomtestripe ut til Gauterødveien. Ved en endring som omsøkt kan denne tomtestripen legges til gbnr. 147/46 Gauterødveien 113 som del av kompensasjon for areal som avstås til ny gangvei langs Gauterødveien. Utbyggingspotensialet for 147/63 antas ikke å bli vesentlig redusert som følge av dette da arealet som tenkes makebyttet kun vil kunne nyttes til veiformål. Det er også et moment at en utbygging av denne eiendommen også er avhengig av at gangveien langs Gauterødveien blir realisert.

De positive konsekvensene av dette vurderes å være at det bli færre utkjørsler til Gauterødveien og færre kryssinger av gangveien.

De negative konsekvensene av dette er at det gir noe økt trafikk på felles adkomstvei V3. Det er vurdert som akseptabelt i forhold til bebyggelsen på BK11. For Gauterødveien 117 ville trafikken komme på en eller annen side uansett.

#### *Endring/presisering 4*

Del av BF med areal på ca. 31m<sup>2</sup> beholdes med tilsvarende formål ved at planen avgrensning mellom BF og f—UAS beholdes uendret. Gjeldende grense angis som skal opphøre slik at dette arealet kan tilføres gbnr.147/63.

*Dette er vurdert å ikke ha uheldige konsekvenser av betydning. Den positive konsekvens er at det kan bidra til å oppnå minnelige avtaler for grunnerverv for gangvei.*

#### *Endring 5*

*Parallelt med behandling av reguleringsplanen ble endel tomtegrenser i området oppmålt i 2017. Med grunnlag i det er grunnkartet endret for samsvar med korrekte grenser.*

*Søkers vurdering er at de nødvendige justeringer i plankartet er så begrenset at byggetiltak vil kunne tilpasse seg dette, således at det ikke vil ha negative konsekvenser.*

#### *Endring 6*

*Planbestemmelsen §6 søkes endret som markert med gult ovenfor.*

*Endringene vurderes som rettelser av feil/uteglemmelser i planprosessen, og i tråd med både kommunens og forslagsstillers intensjon. Vi kan ikke se at dette har noen konsekvenser av betydning for planen*

#### **Innkomne merknader (referert og kommentert av forslagstiller)**

Forslag til endring ble sendt til berørte myndigheter og grunneiere og festere som er direkte berørt av endringene den 30.01.18. Det kom inn en merknad til varselet. Merknaden er gjengitt under.

*Tenden advokatfirma på vegne av Carl Henrik Berg, eier av gbnr. 147/63 i brev datert 13.03.2018*

*Vi er bedt om å bistå Carl Henrik Berg, eier av gbnr. 147/63 i Tønsberg kommune i forbindelse med nabovarsel om mindre endring av reguleringsplan for Linnom område.*

*Fristen for å svare på nabovarselet er satt til i dag 13. mars 2018.*

*Endringen berører Bergs eiendom på en for ham svært negativ måte, og Berg har følgelig innsigelser til endringen.*

*Vi vil i det nedenstående gjennomgå innsigelsene.*

#### **2 GRUNNLAGET FOR INNSIGELSEN**

##### **2.1 Om endringsforslaget og bakgrunnen for dette**

*Endringen innebærer i det store og det hele at avkjørselen fra Bergs eiendom til Gauterødveien ikke skal ligge ved utkjøringen fra gbnr. 147/46, men via en fremtidig stikkvei merke V3 på reguleringskartet.*

*Bakgrunnen for forslaget er at Trysilhus, som utbygger av store deler av området reguleringsplanen gjelder, har støtt på problemer i forbindelse med kommunens rekkefølgekrav ved at eier av gbnr. 147/46 ikke ønsker å selge deler av sin eiendom som må brukes til gang og sykkelvei til en pris som Trysilhus mener de kan akseptere.*

*Trysilhus søker nå gjennom dette reguleringsplanforslaget, etter det vi forstår etter innspill fra kommunen, å velte dette problemet over på Berg. Det er vanskelig å se noe annet formål for endringsforslaget enn å spare tid og penger for Trysilhus på en annen grunneiers (Bergs) bekostning.*

*Vi viser i den forbindelse til at Trysilhus før endringsforslaget sågar forsøkte gjennom*

forhandling med Berg å komme til en løsning med Berg om det samme som nå foreslås 5, men at dette strandet da Trysilhus ikke kunne gi noen garantier for når stikkveien merket V3 på reguleringskartet ville bli opparbeidet. Trysilhus velger da i stedet å presse fram det samme gjennom en endring i reguleringsplanen. Trysilhus synes å ha en forventning om at Berg skal avstå areal eller på annen måte tilpasse seg Trysilhus uten noen gjenytelse som står i rimelig forhold til Trysilhus' gevinst.

Alene av denne grunnen bør endringsforslaget avvises.

Uavhengig av dette er det uansett store huller i begrunnelsen/argumentasjonen som Trysilhus presenterer for endringen, noe vi vil gå gjennom i det følgende.

## 2.2 Om Trysilhus' begrunnelse/argumentasjon for endringen

Trysilhus viser til at det blir færre utkjørsler til Gauterødveien.

Dette er ikke tilfelle.

Utkjøringen fra Bergs tomt til Gauterødveien vil skje der hvor gbnr. 147/46 har sin utkjørsel i dag. Gbnr. 147/46 sin utkjørsel ligger delvis inne på Bergs eiendom og dette vil i praksis måtte bli et utkjørselspunkt ved etablering av avkjørsel fra Bergs eiendom. Utkjøringen fra gbnr. 147/46 vil ikke kunne flyttes, verken av Berg eller av Trysilhus.

En oppnår følgelig ikke færre utkjørsler ved å flytte atkomsten til Bergs eiendom via stikkvei V3.

Avgjørende er dette dog ikke da de privatrettslige forutsetningene for Trysilhus sin foreslåtte løsning ikke foreligger.

Trysilhus mener forslaget løser problemene Trysilhus har fått ved at tomtestripen til Bergs tomt ut mot Gauterødveien da kan legges til gbnr. 147/46. Vi forstår det slik at Trysilhus vet med sikkerhet at eier av gbnr. 147/46 da vil avstå grunnen til gang- og sykkelvei.

Dette forutsetter dog at Berg er villig til å avstå tomtestripen. Det er Berg ikke. Berg har ingen interesse i å bidra til en slik løsning som utelukkende synes til hans ugunst, med det formål at Trysilhus skal komme rimeligere fra nødvendig tomteerverv.

Videre innebærer denne løsningen at Berg også må avstå en del av tomtestripen til gang— og sykkelvei. Dette vil Berg ikke gjøre under disse forutsetningene uten å få en kompensasjon som hensyntar både de økonomiske fordelene dette får for Trysilhus og de ulemper det medfører for Bergs tomt slik Berg ser det.

Berg og Trysilhus har i dag inngått en avtale om at Berg skal avstå slik grunn for et symbolsk vederlag på kroner 500, men med tillegg av en forutsetning om at Trysilhus opparbeider atkomst til Bergs tomt fra Gauterødveien. Dette er tatt inn som et særlig vilkår i avtalen mellom partene hvor det i punkt 3. a) står "Kjøper tilrettelegger for atkomst fra Gauterødveien".

Det følger direkte av den skriftlige avtalen mellom Trysilhus og Berg at Trysilhus skal tilrettelegge for atkomst til Bergs tomt via Gauterødveien (dermed ikke via V3). Trysilhus kan dermed ikke fritt kan velge å gå bort fra forpliktelsen til å etablere avkjørsel fra Gauterødveien og til Bergs tomt, uten at avtalen for øvrig faller bort. Denne



*opparbeidelsen var i praksis hele Trysilhus' sitt vederlag for avståelsen, og følger som nevnt direkte av den skriftlige avtalen.*

*Dette betyr at ingen av de forutsetninger Trysilhus legger til grunn under punktet "Endring 3" foreligger dersom reguleringsplanen blir endret som forutsatt. Derimot vil problemene med hensyn til grunnerverv for gang— og sykkelveien bli enda vanskeligere for Trysilhus fordi man på nytt må erverve grunn også fra Berg.*

### *2.3 Særlig om opparbeidelse av V3*

*Vi finner grunn til å påpeke at Trysilhus så sent som i januar 2018 ikke kunne komme frem med noen fremdriftsplan for stikkvei V3.*

*En slik reguleringsendring som foreslått, som utelukkende hensyntar Trysilhus' interesser, innebærer at Berg vil være prisgitt når Trysilhus finner det for godt å bygge ut stikkvei V3 for å kunne utnytte sin tomt. Dersom kommunen mot formodning skulle mene at det er slike fordeler med forslaget til endring i reguleringsplan at kommunen mener det kan vedtas, må det av hensyn til andre grunneiere på det som allerede var områder til bolig, stilles rekkefølgekrav til etableringen av stikkvei V3 slik at denne opparbeides før det bygges boliger på feltene BK1—BK12 og senest samtidig med opparbeidelse av gang— og sykkelveien.*

### *3 AVSLUTNING*

*Vi ber om at ovenstående innsigelser blir hensyntatt og at endringsforslaget avvises.*

*Det at det blir noe mer kostbart for en større utbygger å etterkomme vedtatte rekkefølgebestemmelser bør ikke gi grunnlag for å endre en reguleringsplan med den følge at en enkeltstående tomteeier blir skadelidende.*

*Trysilhus bør være henvist til å løse spørsmålet om erverv av grunn til gang- og sykkelveien fra gbnr. 147/46 via forhandlinger med denne grunneieren og da yte det markedsmessige vederlag som blir resultatet av forhandlingene.*

*Vi gjentar i den forbindelse at Berg ved en slik løsning ikke ser seg tjent med å avstå grunn verken til gbnr. 147/46 eller til Trysilhus for gang— og sykkelvei, uten å få en kompensasjon som hensyntar både de økonomiske fordelene dette får for Trysilhus og de ulemper det medfører for Bergs tomt slik Berg ser det.*

#### *Forslagsstillers kommentarer til merknaden:*

*- Garantier for tidspunkt opparbeidelse av V3.*

*Ansvarlig søkers kommentar: Det vil være umulig for Trysilhus AS å gi garantier for når stikkvei V3 kan opparbeides før det er gitt igangsettingstillatelse for omsøkt utbygging av boligprosjektet Linnomtunet. Nøkkelen for at Trysilhus AS skal kunne garantere dette, ligger i en oppfyllelse av planens intensjon.*

*- Påstand om færre utkjørsler til Gauterødveien via gbnr. 147/46*

*Ansvarlig søkers kommentar: Advokat Arnt Olaf Stillerud tar i dette tilfelle utgangspunkt i at utkjørsel fra 147/63 kan være sammenfallende med utkjørsel fra 147/46. Dette betinger en tinglyst erklæring og gjensidig avtale om felles utkjørsel, er vår oppfatning. Trysilhus AS sin løsning med utkjørsel via V3 vil bidra til å samle trafikk som skal krysse gang-/sykkelveg, utkjørsler fra V3 må betraktes som sikrere for myke trafikanter da dette er en veg, med påkrevde siktlinjer, og ikke en utkjørsel fra en eiendom. Dette vil helt klart være*

*positivt med hensyn til sikkerheten til myke trafikanter som skal benytte gang/sykkelveg.*

*- Kjøper tilrettelegger for atkomst fra Gauterødveien*

*Ansvarlig søkers kommentar: Ansvarlig søker anser at dette punktet problematiseres unødvendig, da det vil bli sikret atkomst fra Gauterødveien via stikkveg V3.>*

*- Fremdriftsplan for stikkvei V3*

*Ansvarlig søkers kommentar: Stikkvei V3 vil opparbeides snarlig etter at igangsettingstillatelse for omsøkt boligprosjekt blir gitt. Det ligger i sakens natur at dette vil være i utbyggers interesse da V3 er atkomst til kommende boliger.*

## **Rettslig grunnlag**

Pbl. § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

Pbl § 12-14, 2. ledd, åpner for at endringer av plan som regel kan tas som en endring med forenklet prosess, «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører viktige natur- og friluftsområder».

Vedtatt av endring fattes med hjemmel i Pbl § 12-12.

## **Rådmannens vurdering**

Her vurderes kun konsekvenser av planendringen. Øvrige tema i planen er vurdert tidligere i forbindelse med plansaken. Alle foreslåtte endringer fra rådmannen er vist i kart og bestemmelser vedlagt i saken. Utsnitt av dette kartet kan også sees til slutt under rådmannens vurdering.

## Endring

Vurdering av og hvorfor endringen kan behandles som en endring med forenklet prosess: Forslaget til endret plan innebærer endring av/ flere små endringer, men endringen/ingen av endringene, hver for seg eller samlet, vurderes å være av en slik karakter at det er nødvendig med en full reguleringsprosess.

Som utgangspunkt gjelder kravene for utarbeidelse av ny plan også ved endring av eksisterende plan, jf. Pbl § 12-4. Lovens krav om at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder er etter rådmannens vurdering oppfylt i denne saken.

## Endringene

Endring 1 – Reduksjon av felles uteoppholdsareal f\_UA5

Vedtatt reguleringsplan for Linnom med gang- og sykkelveg langs Gauterødveien har som konsekvens at tilgrensende eiendommer må avgi grunn. I forbindelse med grunnerverv har Trysilhus kommet til enighet med eier av eiendom 147/107 om at areal som avgis skal kompenseres med annet areal. I søknad om reguleringsendring foreslår Trysilhus at dette arealet kan tas fra felles uteoppholdsareal f\_UA5 og overføres til frittliggende småhusbebyggelse. Forslagstiller ønsker å redusere f\_UA5 med ca 165 m<sup>2</sup>.

I gjeldende reguleringsplan er det ikke oppgitt hvilke felt uteoppholdsarealene er felles for. Jf. foreslått endring nr. 6 i denne saken er f\_UA5 tiltenkt BK6-BK11. Utrekning av

uteoppholdsareal for disse feltene viser at det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal jf. krav satt i denne reguleringsplanen. Videre grenser ikke dette uteoppholdsarealet direkte til bebyggelsen den er felles for, noe som også har en viss betydning. Rådmannen ser derfor ingen vesentlige negative konsekvenser ved endringen og anbefaler at deler av felles uteoppholdsareal endres til formål frittliggende småhusbebyggelse jf. rådmannens innstilling punkt 1.1.

#### Endring 2 – Flytting av adkomst

Trysilhus ønsker å flytte adkomst på eiendom 147/107 fra Gauterødveien til vei V3 i plankart. Rådmannen anser dette som en god løsning da en reduserer antall kryssinger over planlagt gang- og sykkelvei. Når det heller ikke har kommet merknader fra grunneier, anbefaler rådmannen flytting av avkjørsel og stenging av eksisterende avkjørsel. Videre anbefaler rådmannen en bestemmelse som sikrer opparbeidelse av vei V3 til ny adkomst for nevnte eiendom. Viser til rådmannens innstilling punkt 1.2 og 2.1.

#### Endring 3 – Ny adkomst

I søknaden til kommunen er det foreslått ny adkomst til eiendom 147/63 via vei V3. Dette ville i utgangspunktet vært en god løsning. Trysilhus har imidlertid ikke kommet til enighet med grunneier om denne løsningen og har i etterkant av søknaden bekreftet at de ønsker å ta merknaden fra eier av eiendom 147/63 til følge og legge adkomsten direkte til Gauterødveien.

Bakgrunnen for at eier av 147/63 ikke ønsker ny adkomst via vei V3 er fordi det ikke foreligger noe krav om når vei V3 skal opparbeides, noe som i praksis kan bety at denne tomten ikke kan bebygges på lang tid dersom veien ikke opparbeides. Når det i tillegg foreligger en adkomstmulighet via egen eiendom og ut på Gauterødveien har rådmannen forståelse for at eier ikke ønsker adkomst via vei V3.

Etter en trafiksikkerhetsmessig vurdering mener rådmannen at den beste veiløsningen for eiendom 147/63 ville vært via vei V3. Rådmannen mener imidlertid at en felles adkomstløsning for eiendommene 147/63 og 147/46 vil være en akseptabel løsning i og med det ikke fører til en ny avkjørsel over gang- og sykkelveien. Det forutsetter imidlertid at dette må sikres i planen. På bakgrunn av nevnte forhold anbefaler rådmannen at avkjørsels pil flyttes til grense mellom nevnte eiendommer og at følgende tekst tilføyes bestemmelse «§ 4.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)»:

Det skal etableres felles adkomstløsning for eiendommene 147/46 og 147/63.

Viser til rådmannens innstilling punkt 1.3 og punkt 2.2.

#### Endring 4 - Flytting av eiendomsgrense

Det foreslås at arealet (31 m<sup>2</sup>) mellom eiendom 147/63 og f\_UA5 tilfaller eiendom 147/63. Rådmannen regulerer vanligvis ikke eiendomsgrenser i plankart, men bruker legger inn eiendomsgrenser fra grunnlagsdata som bakgrunn i planen. I og med det kun er snakk om endring av eiendomsgrense og ikke endring av formålsgrensen har ikke dette betydning for planen. Det gjøres ingen endringer i plankart.

#### Endring 5 - Flytting av formålsgrenser

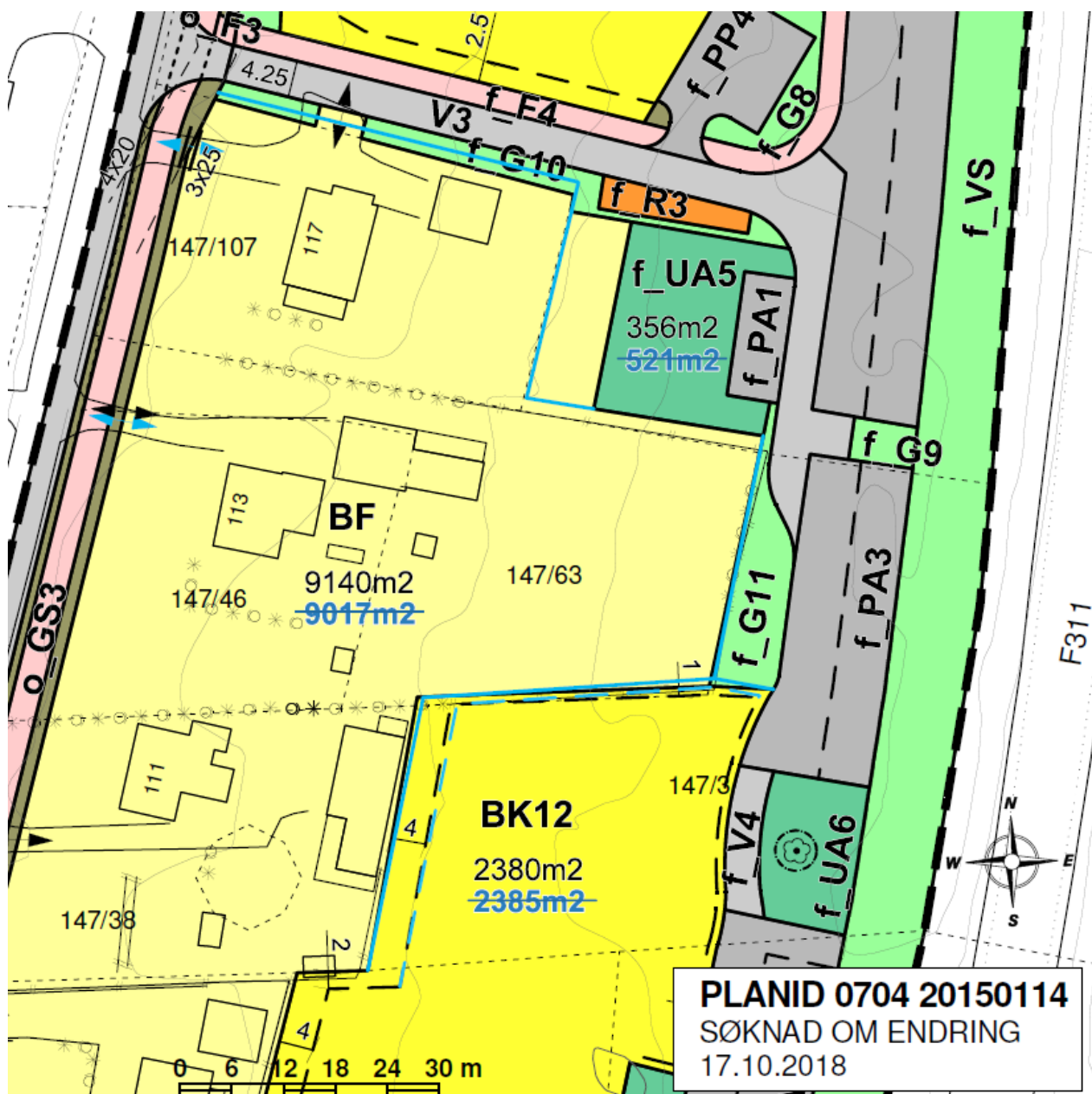
Parallelt med behandlingen av reguleringsplanen ble det blant annet holdt kartforretning for eiendom 147/63. Trysilhus ønsker at formålsgrensene justeres i samsvar med disse. Rådmannen har ingen merknader til foreslåtte justeringer og flytter formålsgrensen til nye

eiendomsgrenser. Som konsekvens av dette forskyves også byggegrensene innenfor felt BK12 med 1 meter til eiendom 147/63 og 4 meter til 147/38 jf. byggegrensene satt i gjeldene plan. Tilsvarende justering ønskes for formålsgrensen mellom feltene BF og f\_G10. Rådmannen har ingen merknader til foreslått endring og anbefaler at formålsgrensen flyttes til ny eiendomsgrense jf. rådmannens innstilling punkt 1.4.

Trysilhus har i tillegg søkt endring av formålsgrensen vest for o\_LEK7 og deler av BK12 mot felt BF. I og med det ikke foreligger kartforretning med nye eiendomsgrenser kan ikke formålsgrensene justeres. Formålsgrenser videreføres og følger de eiendomsgrensene som ligger inne i grunnlagsdata.

Endring 6 – Definere felles uteoppholdsareal og grønnstrukturer

Ved vedtak av plan ble det ved en inkurie glemt å definere hvilke felt uteoppholdsarealene var felles for. Plankonsulent har derfor foreslått at dette endres i plan. I tillegg søker Trysilhus å gjøre en rettelse for 2 fellesområder av grønnstruktur. Foreslåtte endringer er viktig for å sikre eiendomsforholdene for fellesområdene i planen og rådmannen anbefaler derfor at foreslåtte endringer justeres i bestemmelsene jf. rådmannens innstilling punkt 2.3 og punkt 2.4.



Kart med foreslåtte endringer jf. rådmannens innstilling. Blå strek/tekst viser gjeldene plan. Sort strek/tekst er rådmannens forslag på endringer i kart.

### Konklusjon

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene i reguleringsplan for Linnom og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres på en enklere måte. Det vil si at rådmannen mener planforslaget som det her foreligger i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører viktige natur- og friluftsområder.

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler rådmannen at omsøkte planendring vedtas som det fremkommer av innstillingen.

### Behandlingsgebyr

Søknaden ble sendt inn i 2018 og gebyrregulativet for 2018 legges derfor til grunn.

For endringer delegert til administrasjonen skal det etter punkt 3 første ledd betales et gebyr på kr. 8 045,-

For endringer som behandles politisk, skal det etter punkt 3 andre ledd betales et gebyr på kr. 32 175,-

For endring av reguleringsplan for Linnom, planID 070420150114, med forenklet prosess betales et gebyr på kr 32 175,-.

**Videre behandling**

Endringer med forenklet prosess vedtas endelig av UBA.  
Kunngjøring av vedtak med klageadgang.

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

Ingen.

Tønsberg, 15.10.2018

Jan R.Eide  
Kommunaldirektør

Anne B. Hekland  
Virksomhetsleder