

Saksbehandler:
Edle Liebe, telefon: 33 40 61 16
Arealplan

Endring av detaljregulering for Gamleveien 6 - PlanID 3803 20170039 - forretning i første etasje - ny behandling

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	19.01.2024	PS	011/24

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12, vedtas endring av detaljregulering for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039 med følgende endringer i kart og bestemmelser:

1.0 Plankart: Forretning påføres på kart (F) og i tegnforklaring (F og FORRETNING).

2.0 Bestemmelser:

2.1 I § 2.1 tilføyes forretning: Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF)

2.2 I § 3.6 tilføyes forretning: I 1.etasje/etasje på bakkeplan skal det tilrettelegges for utadrettet virksomhet som kontor/tjenesteyting/forretning eller lignende.

2.3 I § 3.13 Parkering tilføyes forretning: Tjenesteyting og forretning – 1 plass pr. 50 m2 gulvflate.

2.4 I § 4.3 tilføyes forretning to steder: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF), I 1. etasje/bakkeplan tillates kontor, tjenesteyting og forretning.

2.5 I § 5.2 tilføyes forretning: Innenfor arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser tilknyttet kontor-, tjenesteyting- og forretningsformål innenfor planen.

2.6 I § 5.3 tilføyes F: Innenfor arealet tillates etablert adkomstrampe til kjelleranlegg innenfor BKTF.

2.7 I § 3.8 tilføyes: «Varelevering skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07 og kl.19 med atkomst fra Gamleveien 6.»

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser.

19.01.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Alternativt forslag fra Venstre, foreslått av Erling Kvernevik, Venstre

Det er ikke ønskelig å legge til rette for mer detaljhandel vest for Bispeveien. Forslag om endring av detaljregulering for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039 for å inkludere forretningsformål vedtas ikke jf. pbl. § 12-12.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra Kvernevik (V). Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (V og R).

UPB- 011/24 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12, vedtas endring av detaljregulering for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039 med følgende endringer i kart og bestemmelser:

1.0 Plankart: Forretning påføres på kart (F) og i tegnforklaring (F og FORRETNING).

2.0 Bestemmelser:

2.1 I § 2.1 tilføyes forretning: Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF)

2.2 I § 3.6 tilføyes forretning: I 1.etasje/etasje på bakkeplan skal det tilrettelegges for utadrettet virksomhet som kontor/tjenesteyting/forretning eller lignende.

2.3 I § 3.13 Parkering tilføyes forretning: Tjenesteyting og forretning – 1 plass pr. 50 m2 gulvflate.

2.4 I § 4.3 tilføyes forretning to steder: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF), I 1. etasje/bakkeplan tillates kontor, tjenesteyting og forretning.

2.5 I § 5.2 tilføyes forretning: Innenfor arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser tilknyttet kontor-, tjenesteyting- og forretningsformål innenfor planen.

2.6 I § 5.3 tilføyes F: Innenfor arealet tillates etablert adkomstrampe til kjelleranlegg innenfor BKTF.

2.7 I § 3.8 tilføyes: «Varelevering skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07 og kl.19 med atkomst fra Gamleveien 6.»

Det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i plankart og bestemmelser.

Sammendrag: KB arkitekter AS søker på vegne av Obas AS, om endring av reguleringsplan for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039. Det søkes om endring etter forenklet planprosess jf. pbl. § 12-14 annet ledd. Det søkes om å inkludere forretning i 1.etasje i bygget der det er regulert til kontor og tjenesteyting. Gamleveien 6 er regulert til kombinert formål bolig/kontor og tjenesteyting. I planene (etasjene) over 1.etasje er det regulert til boliger. Bygget er oppført, men det er ikke ferdigstilt. Planinitiativ ble behandlet i UPB 23.06.2023. Planinitiativ ble ikke stoppet. Søknad om endring ble lagt frem for UPB 27.10.2023. Kommunedirektøren viste til at forretningsformålet ikke var i strid med kommuneplanen og anbefalte UPB å vedta planforslaget. Støybelastning, trafikk og trafikksikkerhet ble av kommunedirektøren vurdert til å bli uendret dersom det ble åpnet for forretning, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Vedtak i UPB 27.10.2023 (sak nr. 168/23) ble: *«Saken sendes tilbake til administrasjonen. Utvalget ber kommunedirektøren gjøre en overordnet vurdering av fordeler og ulemper knyttet til etablering av forretninger vest for Bispeveien, samt en som inkluderer en uttalelse fra fylkeskommunen, før et revidert saksfremlegg legges frem for utvalget.»*

I dette reviderte saksfremlegget har kommunedirektøren gjort en slik vurdering. Generelle trender i detaljhandel og hensynet til en livskraftig utvikling av områdesenteret tilsier at forretninger i Revetal i størst mulig grad bør samles og konsentreres på østsiden av Bispeveien.

Vestfold og Telemark fylkeskommune bekrefter overfor kommunen at det ikke er registrert ulykker i overgangene. Det er et godt tilbud av parkeringsplasser knyttet til varehus og en rekke andre forretninger på østsiden av Bispeveien. Det er mulig å krysse Bispeveien enkelt og trafikksikkert.

Kommunedirektøren opprettholder sin positive innstilling fra tidligere saksfremlegg, men vil understreke at utvalget her står fritt til å vurdere om planforslaget er i tråd med ønsket utvikling for Revetal eller ikke.

Vedlegg:

20170039_S 20231027

Forslag til notat - Gamleveien 6 fra forslagsstiller
planbeskrivelse 20230424 (L)(1530279)

NOT001 Lydforhold Revetal terrasse (L)(1530280)

20170039_R 20230825 revidert etter vedtak 25.08.2023 UPB sak 154 i 2023 med forsl. endr
27.10.2023 og 19.01.2024

Forslag plankart UPB 27.10.2023 og UPB 19.01.2024

Bakgrunn for saken: KB arkitekter AS søker på vegne av Obas Øst AS, om endring av detaljreguleringsplan for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039 vedtatt 10.12.2019. Rammesøknad for bebyggelse innenfor planområdet ble godkjent 09.06.2020. Endring av reguleringsplan ble godkjent 03.06.2022 som gjaldt fasadeutforming og plassering av lekeplass. Bygget er oppført, men det er ikke ferdigstilt. Det ble søkt om endring av avfallshåndtering i detaljreguleringen, og denne endringen ble godkjent av kommunedirektøren, delegert sak, 17.03.2023. Det ble samtidig søkt om endring for økning fra 22 boenheter til 23 boenheter og endring til å inkludere forretning i 1. etasje av bygget som er regulert til tjenesteyting og kontor. Varsel om endring ble sendt 23.02.2023 med frist for uttalelser 16.03.2023. Planinitiativ til økning med en boenhet og inkludere forretning i 1. etasje ble behandlet i UPB 23.06.2023, sak 124/23, med vedtak om at planoppstart for disse endringene ikke stoppes. Endring av reguleringsplan med økning med fra 22 boenheter til 23 boenheter ble behandlet og vedtatt i UPB 25.08.2023, sak 154/23.

Komplett planforslag for å inkludere forretning ble mottatt 05.07.2023. Søknaden ble behandlet i UPB 27.10.2023 sak nr. 168/23. I vedtaket, står det: *«Saken sendes tilbake til administrasjonen. Utvalget ber*

kommunedirektøren gjøre en overordnet vurdering av fordeler og ulemper knyttet til etablering av forretninger vest for Bispeveien, samt en som inkluderer en uttalelse fra fylkeskommunen, før et revidert saksfremlegg legges frem for utvalget.» I dette saksfremlegget behandles søknad om å inkludere forretning i byggets 1.etasje i ny behandling.

Kommunedirektørens vurderinger i UPB sak 168/23, 27.10.2023: Kommunedirektøren gjengir her vurderingene fra saksfremlegget «Kommunedirektøren viser til vedtaket av 23.06.2023 i UPB sak 124/23: «Planinitiativ for endring av reguleringsplan, hvor forretningsformål tilføyes for areal som i dag er regulert med formål kontor/tjenesteyting, stoppes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.»

Formål Bygget er oppført, men det er ikke ferdigstilt. Søknad om endring gjelder å tilføye formål forretning slik at det også er mulig å kunne drive forretningsvirksomhet i byggets 1.etasje. Man ønsker å opprettholde formål tjenesteyting og kontor jf. gjeldende plan. Bygget er oppført med ett lokale på ca. 235 m2 med tilhørende lager, boder og personalrom i 1.etasje. Planløsning er vist nedenfor i figur nr. 3. Bygget er oppført med åpne fasader dvs. store vinduer som henvender seg ut mot Bispeveien slik en forretning har behov for å ha, se figur nr. 4.»



Figur nr. 3 Planløsning av 1. plan i Gamleveien 6 som viser at det er et lokale på ca. 235 m2 med tilhørende personalrom og lager.



Figur nr. 4 Bygget er oppført med åpne fasader, store vinduer, i 1. plan mot Bispeveien. Perspektivet er sett i høyde over Bispeveien.

«Støy Kommunedirektøren vurderer at endring for å inkludere forretning som dreier seg om et areal på 235 m2, ikke vil medføre mer støybelastning for boligene som ligger i planene over 1. etasje enn det tjenesteyting og kontor vil medføre. Jf. premissnotat, Lydforhold Revetal terrasse, utarbeidet av Cowi 30.05.2022, er nødvendige tiltak for å støyskjerme boligene fra driften av næringsvirksomhet i 1.etasje ivaretatt i bygget. Notatet er vedlagt dette saksfremlegget. Varelevering kan skape støy, og kommunedirektøren foreslår i samtykke med forslagsstiller at det

tilføyes til slutt i § 3.8 støy: «Varelevering skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07 og kl.19 med atkomst fra Gamleveien 6.» (se figur nr. 7). Forslag til tilføyelse går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 2.7.»

«Trafikksikkerhet og parkering I varsel om endring har Sameiet Revetal Vest merknad til at inkludering av forretning vil medføre økt trafikk. Kommunedirektør vurderer at forskjell i trafikk er ubetydelig fordi lokalet er så lite (ca. 235 m²). Om lokalet benyttes til enten tjenesteyting eller kontor eller forretning, vil trafikken bli tilnærmet lik. Det søkes ikke om flere parkeringsplasser. Kommunedirektøren vurderer at fotgjengerovergang i Bispeveien som ligger nær Gamleveien 6, gir myke trafikanter trafiksikker atkomst til foreslått forretning i Gamleveien 6 fra Revetal sentrum i øst som har god parkeringsdekning. Offentlig gang- og sykkelvei ligger langs med Bispeveiens vestside og offentlig fortau ligger langs med nordsiden av bygget, Gamleveien 6, se figur nr. 2. Lekeplassen ligger på bakkeplan i U1. Den er avstengt fra kjørearealer. Det er ivaretatt i gjeldende bestemmelse § 4.2: «Uteoppholdsareal skal sikres med gjerde og beplantning mot parkering og kjørearealer.» Parkering for 1.etasje er ivaretatt i gjeldende bestemmelse § 3.13 Parkering, fjerde kulepunkt: «Tjenesteyting – 1 plass pr. 50 m² gulvflate.» Her foreslås tilføyet og forretning. Kommunedirektøren har ingen merknader til at krav til parkering for tjenesteyting og forretning blir det samme. Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke vil øke trafikkbarene og vurderer at sikkerhet er tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at endringen kan tas som forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14, annet ledd. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen, vil ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Formål forretning er i samsvar med kommuneplan 2018-2033 der Gamleveien 6 er avsatt til forretning. Kommunedirektøren vurderer at formål Forretning kan anbefales tilføyet i plankart og bestemmelser slik forslagstiller har beskrevet jf. avsnitt Faktagrunnlag. Endringer går frem av kommunedirektørens innstilling pkt. 1.0-2.1-2.6.»



Figur nr. 5 Det er fotgjengerovergang i Bispeveien vis a vis offentlig fortau i gjeldende reguleringsplan for Gamleveien 6.



Figur nr. 7 Varelevering skal foregå fra Gamleveien 6.

Faktagrunnlag: Eiendommen Gamleveien 6 som er planlagt som sentrumsbygg, ligger i Revetal vest for og inn til Bispeveien, fylkesvei 35. Det er regulert til kombinert formål; bolig/kontor/tjenesteyting (23 boenheter). Kontor og tjenesteyting er lagt til 1.etasje. Sentrumsfunksjonene i Revetal, forretninger og næringslokaler med mer, ligger på østsiden av Bispeveien. Bispeveien er avlastningsvei og beredskapsvei for E18, og området langs med Bispeveien er støyuutsatt. Kjøreatkomst til bygget er fra Gamleveien 6. Fakta hentet fra plankonsulentens søknad: *«Endringen omfatter annen bruk av næringsarealene i byggets 1. etasje enn det som er tillatt i dag. Leietaker ønsker å drive forretning, noe som strider mot dagens regulerte formål: Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/tjenesteyting. I plankartet til kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til forretning. Endring av regulert formål til forretning vil dermed ikke stride med kommuneplanens arealdel. Størrelsen på lokalet (ca. 250 m²) kan tilsa at det er en mindre forretning som vil etablere seg. Mengden trafikk kan variere ut ifra hvilken forretning som vil benytte lokalet, men det vurderes at arealformål ikke vil skape betydelig mer trafikk enn dagens arealformål som er kontor og tjenesteyting.*

Støy Varelevering skal skje per i dag fra parkeringsplass. Det er ikke avklart hvem som skal benytte næringslokalet, men det er vurdert at varelevering ikke danne mer støy enn det som normalt kommer fra parkeringsplassen, Gamleveien og Bispeveien. Varelevering på kveld og natt bør unngås. Ventilasjon og elektrisk for næringslokalet ligger i samme tekniske rom som leilighetene. Det er vurdert at næringsarealene ikke genererer ekstra støy fra vifter eller andre tekniske anlegg. Det er foretatt lydprosjektering som sørger for at lydoverføring internt i bygget mellom næringsareal og leilighetene overholder kravene.

Parkering Til foreslått forretningsareal i 1.etasje er det 5 parkeringsplasser. Dette oppfyller kravet i gjeldende reguleringsplan som sier 1 plass per 50 m² gulvflate tjenesteyting.

Merknader til varsel Det kom inn 2 merknader til varsel. Kommentar fra Sameiet Revetal Vest: *«Endringen med en ekstra leilighet, og endring av arealene fra næring/kontorlokaler som skal endres til og benyttes til forretning medfører økt trafikk.»* Merknad fra VTFK: *«Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har føringer for etablering av handel. I by- og større tettstedssentre, deriblant Revetal, legger RPBA ingen begrensninger på handelsetableringer. Endring av formål fra bolig/kontor/tjenesteyting til bolig/kontor/tjenesteyting/forretning er dermed i henhold til regionale føringer for handel.»*

Forslagsstiller foreslår følgende endringer:

Plankart: Ingen endringer i plankartet utover at det tilføyes tekst forretning på kart og i tegnforklaring.

Bestemmelser:

- I § 2.1 tilføyes forretning: Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF).
- I § 3.6 tilføyes forretning: I 1.etasje/etasje på bakkeplan skal det tilrettelegges for utadrettet virksomhet som kontor/tjenesteyting/forretning eller lignende.
- I § 3.13 Parkering tilføyes forretning: Tjenesteyting og forretning – 1 plass pr. 50 m² gulvflate.
- I § 4.3 tilføyes forretning to steder: Kombinert bebyggelse- og anleggsformål bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF), I 1. etasje/bakkeplan tillates kontor, tjenesteyting og forretning.
- I § 5.2 tilføyes forretning: Innenfor arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser tilknyttet kontor-, tjenesteyting- og forretningsformål innenfor planen.
- I § 5.3 tilføyes F: Innenfor arealet tillates etablert adkomstrampe til kjelleranlegg innenfor BKTF.

Etter at kommunedirektøren orienterte forslagstiller om vedtaket i UPB 27.10.2023 har forslagsstiller, KB arkitekter kommet med et nytt notat til søknaden av 09.11.2023 hvor de argumenterer for at det kan etableres forretning. Notatet ligger ved dette saksfremlegget. De peker på at det står i kommuneplanens arealstrategi at Revetal områdesenter skal videreutvikles som handelssenter, bo- og tettstedssenter med et bredt tilbud av offentlige tjenester og arbeidsplasser. RPBA legger ingen detaljerte føringer for etablering av handel her. De mener at selv om konsentrasjonen av forretninger ligger på østsiden, er det etablert noe handel knyttet til næringsformålene på vestsiden. De peker også på at 1.plan i bygget i Gamleveien 6 er et lite lokale.

Rettslig grunnlag: Plan- og bygningsloven § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid plan- og bygningsloven § 12-12, Vedtak av reguleringsplan Plan- og bygningsloven, § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan 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 i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i pbl. § 12-12.

Forholdet til kommuneplanen: I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til nåværende forretning. Gjeldende plan er detaljregulering av Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039, vedtatt 10.12.2019. Gamleveien 6 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig/kontor/tjenesteyting. I § 1 Planens hensikt, står det: «Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert bolig/kontor/tjenesteyting (inntil 23 boenheter). Bebyggelsen skal være tilpasset den øvrige sentrumsbebyggelse og legge til rette for utadrettet virksomhet på bakkeplan og boliger med uteoppholdsarealer/ takhager på terrasser og bakkeplan.»



Figur nr.1 viser utsnitt av kommuneplan til venstre og gjeldende reguleringsplan til høyre.

Høringsforslag ny kommuneplan: Planforslag til ny kommuneplan har ligget ute til offentlig ettersyn med frist for merknader 01.10.2023. I plankartet er Gamleveien 6 avsatt til kombinert

Gamleveien 6 har kombinert formål BFNT, farget gult hvitt. Lys lilla er formål nåværende næringsbebyggelse.

Forslag om endring av detaljregulering for Gamleveien 6 på Revetal ble behandlet i Utvalg for plan og bygg (UPB), 27.10.23. Planendringen innebar at det i tillegg til tjenesteyting og kontor ville tillates forretning i byggets 1. etasje. Med følgende vedtak sendte UPB saken tilbake til administrasjonen: Saken sendes tilbake til administrasjonen. Utvalget ber kommunedirektøren gjøre en overordnet vurdering av fordeler og ulemper knyttet til etablering av forretninger vest for Bispeveien, samt en som inkluderer en uttalelse fra fylkeskommunen, før et revidert saksfremlegg legges frem for utvalget. For å gjøre en overordnet vurdering av fordeler og ulemper knyttet til etablering av forretninger vest for Bispeveien er det behov for å se nærmere på hvilke føringer som ligger for sentrumsutvikling og handel på Revetal.

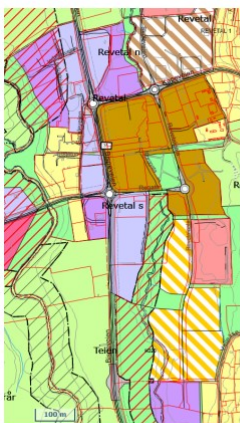
I kommunens arealstrategi, del av kommuneplanens samfunnsdel, ligger det føringer om at all ny utbygging i hovedsak skal skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor etablert senterstruktur. Dette av hensyn til klima og miljø - for å redusere transportbehovet, og for å snu tidligere praksis med å bygge ned jordbruks- og naturområder for å løse samfunnsbehov. I arealstrategien er Revetal definert som et områdesenter, som skal videreutvikles som handelssenter, bo- og tettstedssenter med et bredt tilbud av offentlige tjenester og arbeidsplasser. En slik sentrumsutvikling bygger opp under kommunens bærekraftsmål på flere måter. Miljømessig bærekraft gjennom redusert transportbehov og

tilrettelegging for mer sykkel og gange. Økonomisk bærekraft gjennom sambruk av infrastruktur. Og sosiale bærekraft gjennom samlokalisering av funksjoner som legger til rette for sosiale møter i hverdagen, som igjen styrker folkehelse og livskvalitet og kan redusere tjenestebehovet innen helse og omsorg.

Lokalisering av handel på Revetal

Sentrumskjernen på Revetal er i kommuneplanens arealdel definert gjennom det brune sentrumsformålet, som vist på kartutsnittet under. Innenfor sentrumsformålet er det tillatt med forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Gjeldende arealplaner åpner imidlertid også for typiske sentrumsfunksjoner utover den avgrensede sentrumskjernen. Gjeldene kommuneplan for Re, vedtatt 2015, åpner for forretning på begge sider av Bispeveien (lys lilla arealer), samt fremtidig etablering av forretning på jordbruksarealene vest for Revetalsbekken, helt ned til Valleåsen.

Gjeldende reguleringsplan, Reguleringsplan for Revetal sentrum, vedtatt 2007, tillater ikke forretning på vestsiden av Bispeveien med unntak av gbnr 384/2, Revetal gamle stasjon. I reguleringsplanen er øvrige arealer avsatt til forretning i kommuneplanen, regulert til kontor. Årsaken til manglende samsvar mellom kommuneplan for Re og reguleringsplan for Revetal sentrum er ikke klarlagt. I de tilfeller det ikke er samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan vil det være siste vedtatte plan som gjelder, altså kommuneplanen i dette tilfelle. I høringsutkast til kommuneplanens arealdel for nye Tønsberg kommune er det søkt å rette opp i manglende samsvar mellom kommuneplan, reguleringsplaner og etablert virksomhet på Revetal. På vestsiden av Bispeveien innebærer dette at arealene avsatt til forretning i gjeldende kommuneplan er foreslått endret til næring, som favner formålene kontor og bevertning i gjeldende reguleringsplan. For gbnr. 384/2, Revetal gamle stasjon, innebærer endringen at mulighet for forretning som ligger i reguleringsplanen, ikke lenger er hjemlet i overordnet plan. For Gamleveien 6, som ble regulert i egen plan i 2019, er arealformålene fra reguleringsplanen på samme vis forankret i høringsutkastet til ny arealdel. Her ble det imidlertid tatt utgangspunkt i godkjent planinitiativ for endring av reguleringsplanen, som forelå ved utarbeidelse av nytt plankart våren 2023. Omsøkt endring innebar som kjent å tillate etablering av forretning i Gamleveien 6. Høringsutkastet åpner dermed for forretning på denne eiendommen.



Gjeldende kommuneplan for Re



Høringsutkast kommuneplanens arealdel for nye Tønsberg kommune

Fordeler og ulemper ved handelsetablering vest for Bispeveien

Gjeldende arealplaner på Revetal åpner for besøksintensive virksomheter som forretning og tjenesteyting på et område på som strekker seg over en kilometer fra nord til sør. Til sammenligning tilsvarer dette hele Tønsberg bysentrum fra Slottsfjellet til Mammutkrysset.

For å best mulig imøtekomme bærekraftsmålene nevnt innledningsvis, med tanke på redusert transportbehov, sambruk av infrastruktur og å legge til rette for sosiale møter i hverdagen, vil det være avgjørende å videreutvikle og utnytte potensialet innenfor den definerte sentrumskjernen, fremfor å spre sentrumsfunksjonene.

I dag velger mange å kjøre bil mellom de ulike butikkene og tjenestene på Revetal. Ved å spre de besøksintensive virksomhetene ytterligere utover vil internkjøringen i sentrum øke. Målet må være å videreutvikle et kompakt sentrum hvor attraksjonene, i form at butikker, servering, tjenester, uterom og kulturtilbud, ligger så tett at de som kjører til Revetal velger å parkere bilen og gjør sine ærend til fots. Først da kan vi skape de virkelige attraktive sosiale møteplassene utendørs, et sentrum folk oppsøker for å treffe hverandre. Et slikt utviklingsgrep vil også styrke detaljhandelen. Både gjennom et konsentrert handelstilbud, hvor butikkene får positive ringvirkninger av hverandre. Men også gjennom samlokalisering med tjenesteyting, servering, attraktive uterom og kulturtilbud, som vil bidra til at flere oppsøker sentrum og at de oppholder seg der over lengre tid.

Den definerte sentrumskjernen ligger på østsiden av Bispeveien. Gamleveien 6 ligger på vestsiden av Bispeveien, men tett på sentrumskjernen og etablert fotgjengerovergang til Retorget og kommunehuset. En forretning her vil i seg selv ikke medføre vesentlig økt trafikk eller spredning av sentrumsfunksjoner, og vil kunne bidra til å styrke gangaksen videre mot Gamleveien og boligbebyggelsen i vest med aktive fasader. Men samtidig vil en forretning her sette døra på gløtt for videre utvikling med forretninger på denne siden av Bispeveien, og dermed bryte med de overordnede føringene for sentrumsutvikling.

Bispeveien er beredskapsvei for E18 og er til tider sterkt trafikkert. Med tanke på støy og trafikkmengde vurderes det ikke som hensiktsmessig å bygge opp om Bispeveien som handels – og myldreområde for myke trafikanter.

Tilbakemeldinger fra fylkeskommunen

Fylkeskommunen uttalte til varsel om endring av reguleringsplan – Gamleveien 6 at Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) ikke legger noen begrensninger for handelsetableringer i by- og større tettstedssentre, deriblant Revetal, og at foreslått endring dermed er i henhold til regionale føringer for handel. Fylkeskommunen har også i etterkant av behandlingen i UPB, 27.10.23 gitt tilbakemelding om at den aktuelle fotgjengerovergangen over Bispeveien kan tåle noe mer gangtrafikk enn hva den har i dag.

Etablerte forretninger i Revetal sentrum, bygningsinformasjon:

Kommunedirektøren har hentet frem oversikt over bygningsinformasjon, type bygg, for sentrum på østsiden og vestsiden av Bispeveien (hentet fra kommunens kartportal; registrert bygningsinformasjon). Den viser at det ikke er rene forretningsbygg på vestsiden, men det er type næringsbygg; eksempelvis verksted, tjenesteyting som tilbyr et begrenset utvalg av varer/salgsvirksomhet knyttet til den spesielle virksomheten. På østsiden ligger derimot en rekke forretningsbygg. Det største forretningsbygget er Re-Torvet kjøpesenter med et stort antall forretninger og tilhørende ca. 650 parkeringsplasser. I tillegg ligger også andre sentrale tjenester som bank i nærheten av disse forretningene. Figur nr. 3 gir detaljert oversikt over bygningsinformasjon der forretningsbygg er merket med kursiv. Situasjonsskart med veiadresser er vist i figur nr.4. På det samme kartet er eksisterende fotgjengeroverganger over Bispeveien markert med grønne sirkler. *Figur nr. 3 Oversikt over type bygg.:*

Revetal sentrum

Bygningsinformasjon (type bygg) jf. Tønsberg kommunes kartportal

Sentrum østside av Bispeveien fra nord til syd:

Bispeveien 1045	lagerhall
Bispeveien 1047	butikk/forretningsbygg
Bispeveien 1049	butikk/forretningsbygg
Bispeveien 1049	garasje, uthus, anneks til bolig
Kåpeveien 6	fabrikkbygning
Kåpeveien 7	parkeringshus
Kåpeveien 7	varehus/kjøpesenter
Kåpeveien 7	butikkbygning/forretningsbygg
Kåpeveien 9	bankbygning posthus
Regata 2	kontor- og administrasjonsbygg, rådhus
Regata 1B	butikk/forretningsbygg
Regata 1A	butikk/forretningsbygg
Regata 3	butikk/forretningsbygg
Regata 5	butikk/forretningsbygg
Regata 7	butikk/forretningsbygg

Sentrum vestside av Bispeveien fra nord til syd:

Industriveien 3	annen kontorbygning
Industriveien 5	lagerhall
Industriveien 7	annen industribygning
Industriveien 9	annen industribygning
Industriveien 2A	kontor og administrasjonsbygg, rådhus
Industriveien 2B	kontor og administrasjonsbygg, rådhus
Industriveien 2C	kontor og administrasjonsbygg, rådhus
Industriveien 11	verkstedsbygning
Industriveien 4	annen kontorbygning
Industriveien 13	verkstedsbygning
Gamleveien 1A	annen kontorbygning
Gamleveien 1B	annen kontorbygning
Gamleveien 2	restaurant kafébygning
Gamleveien 3	helsestudio
Gamleveien 5 gbnr. 384/7	boligbygg
Gamleveien gbnr. 384/155	garasje, anneks til bolig
Gamleveien 9A-9M	boligbygg
Gamleveien 7A-7M	boligbygg
Sagatun 4A-D	rekkehus
Sagatun 3A-D	rekkehus
Gamleveien 6	andre småhus 3 boliger eller flere, næring
Gamleveien 13A-F	boligbygg
Gamleveien 17	enebolig
Brårveien 1	bensinstasjon
Brårveien 2	bolig
Brårveien 4	verkstedsbygning
Brårveien 6	enebolig
Brårveien 10	verkstedsbygning
Brårveien 12	verkstedsbygning
Brårveien 8	enebolig



Figur nr. 4 Situasjonskart over Revetal der fotgjengeroverganger er merket med grønt. Varehus/kjøpesenter med parkeringshus har adresse Kåpeveien 7 og 9 og ligger sentralt på østsiden av Bispeveien, midt i kartet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK), avdeling samferdsel, uttalelse:

Avdeling samferdsel som er ansvarlig myndighet for fylkesveier, svarte i epost av 08.11.2023 til Areaplanavdelingen i Tønsberg kommune på spørsmål om trafiksikkerhet for myke trafikanter i overgangen i Bispeveien som ligger rett utenfor Gamleveien 6: «Krysningspunktet tåler nok mer gangtrafikk enn hva det har i dag. I tillegg så finnes det ytterligere tiltak i selve punktet, som vil bedre trafiksikkerheten. Vi har til nå, ikke registrert ulykker i dette punktet. Tiltak kan for eksempel være intensivbelysning, i tillegg til at det til enhver tid er tilstrekkelig sikt. Både for fotgjengere som går ut i gangfeltet og for bilistene på fylkesveien. Vi må derfor vurdere slike tiltak i forbindelse med nye reguleringsplaner og eventuelt innarbeide dette i planens rekkefølgebestemmelser.»

Kommunedirektørens vurderinger:

Kommunedirektøren anbefaler at endringen kan vedtas og opprettholder dermed sin innstilling uendret fra saksfremlegg 27.10.2023 UPB sak nr. 168/23 i dette saksfremlegget til ny behandling. Se

kommunedirektørens innstilling. Anbefalingen begrunnes med at Gamleveien 6 er avsatt til forretning i gjeldende kommuneplan. Men kommunedirektøren ser at det kan være noen negative sider knyttet til en slik etablering. Nedenfor oppsummeres vurderinger for og imot.

For etablering av forretning vest for Bispeveien.

Kommunedirektøren forholder seg til gjeldende kommuneplan der eiendommen Gamleveien 6 er avsatt til forretning. Jf. merknad fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, VTFK: «Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) har føringer for etablering av handel. I by- og større tettstedssentre, deriblant Revetal, legger RPBA ingen begrensninger på handelsetableringer.» Gamleveien 6 er avsatt til kombinerte formål; bolig, forretning, næring og tjenesteyting, BFNT, i forslag til ny kommuneplan.

I gjeldende reguleringsplan for Gamleveien 6 står det i § 1 *Planens hensikt* at bygget skal ha utadrettet virksomhet på bakkeplan. Bygget er oppført med store vindusflater egnet for forretning.

VTFK avdeling samferdsel bekrefter i epost av 08.11.2023 at fotgjengerovergangen ved Gamleveien 6 er trafiksikker. Fartsgrensen gjennom sentrum er på 50 km/t. ÅDT, årsdøgntrafikk er 6515. Interne uttalelser i kommunen med ansvar for kommunale veier bekrefter også at overgangen er trafiksikker blant annet fordi strekningen er rett og oversiktlig. Tiltak som VTFK samferdsel beskriver, kan for eksempel være intensivbelysning. Kommunedirektørene vurderer at det ikke er aktuelt i denne ene overgangen ved Gamleveien 6, fordi belysningen allerede er forsterket med intensivbelysning (lavere lysmaster i tillegg til veibelysning. Det er svært gode parkeringstilbud for bil på østsiden. Mange vil velge å gå derfra og bruke forgjengeovergangen for å komme til omsøkt forretning. Det er fortau på begge sider av Bispeveien for de som kommer gående eller syklende til sentrum.

Imot etablering av forretning vest for Bispeveien.

Bygningsinformasjon som kommunedirektøren har hentet frem, viser at det er ingen registrerte rene forretningsbygg på vestsiden, men *det er noe handelsvirksomhet* knyttet til tjenesteyting og verksteder. Kommunen har nylig vedtatt «Handlingsplan for uterom på Revetal» 14.06.2023. Den omhandler forslag til opprustning av møteplasser/torg/park for rekreasjon og aktiviteter, lek med mer. Alle forslagene er lagt til østsiden av Bispeveien. Vestsiden er ikke medtatt. Denne planen legger til rette for at mye av folkelivet i sentrum i Revetal skal skje på østsiden.

Kommunen har til arbeidet med kommuneplanrevisjon innhentet fakta om handelsutvikling (Vista analyse 2022). Tall viser at netthandel har økt kraftig de siste årene i Norge, og butikkhandel har gått ned. Særlig små forretninger som ligger litt utenfor sentrumskjernene, har mistet omsetning og sliter for å eksistere. Bevertning; kafe og restaurantbesøk har økt omsetning i mange byer. Næringsanalyser peker i retning av at folk oppsøker butikker i bysentrene samtidig som man har andre ærend knyttet til f.eks. tjenesteyting som bevertning og frisør eller for å oppleve folkeliv. Denne utviklingen peker i retning av at butikker i Revetal bør ligge konsentrert på østsiden av Bispeveien.

Bispeveien er beredskapsvei for E18. Lange bilkøer kan inntre når E18 er stengt i en periode. Kryssing over Bispeveien på slike tidspunkter er lite lystbetont.

Effekt for klima:

Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke har effekt på klima.

Konsekvenser for barn og unge:

Kommunedirektøren vurderer at forslag til endringer ikke vil ha konsekvenser for barn og unge.

Alternative løsninger:

Gjeldende kommuneplan og høringsutkast til ny åpner for at det kan etableres forretningsformål i Gamleveien 6, (gbnr. 385/12). UPB kan velge å tillegge mer vekt på at forretninger bør ligge samlet på østsiden av Bispeveien siden det er der varehus og mindre butikker ligger i dag. Et alternativt vedtak i tråd med dette kan lyde: «Det er ikke ønskelig å legge til rette for mer detaljhandel vest for Bispeveien. Forslag om endring av detaljregulering for Gamleveien 6, PlanID 3803 20170039 for å inkludere forretningsformål i 1. plan vedtas ikke jf. pbl. § 12-12. Kommunedirektøren bes om at denne vurdering tas inn i arbeidet med kommuneplanens arealdel»

Økonomiske konsekvenser: Ingen

Konklusjon: Kommunedirektøren anbefaler at endringen vedtas.

Videre behandling: Vedtak om endring av reguleringsplan med forenklet prosess, er delegert til UPB (KST-020/19). Endring av detaljreguleringsplan blir avgjort og endelig vedtatt med denne behandling i UPB.

Tønsberg, 18.12.2023

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder