

Til: Tønsberg kommune
Fra: Ingeniørservice AS v/Jonas Grytnes
Dato 25.08.2020
Emne: Søknad endring av reguleringsplan

Endring av reguleringsplan ID 0704 55005 Skallevold Trevarefabrikk - Gbnr. 137/223

Generell informasjon

Forslagsstiller / oppdragsgiver

Skallevold Trevarefabrikk AS v/ Jørn Davidsen, tlf. +47 33 37 22 50











Epost: jorn@skallevold.no
Fakturadresse: Skallevold Trevarefabrikk v/ Jørn Davidsen
Adresse: Granborgveien 5, 3153 Tolvsrød

Plankonsulent

Prosjektleder: Jonas Grytnes, tlf. 40 03 47 83, epost jg@ingserv.no
Adresse: Ingeniørservice AS
Broen 5D
3170 Sem

Materiale / vedlegg

1. Forslag til endrede bestemmelser
2. Utomhusplan
3. Nabovarsel (varslingsbrev)
4. Innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer:

-  01_Statens vegvesen_2020.02.13
-  02_Fylkesmannen i Vestfold og Telemark_2020.03.06
-  03_Vestfold og Telemark fylkeskommune_2020.03.05
-  04-A_SKagerak nett AS_2020.02.26
-  04-B_Skagerak nett AS_2020.02.26_vedlegg
-  05_Catrine Solberg og Ole Håkon Nordby_2020.03.04
-  06_Frederik U de Lange_2020.03.05
-  06_Frederik U de Lange_vedlegg Alt1_2020.03.05
-  06_Frederik U de Lange_vedlegg Alt2_2020.03.05
-  07_Ingrid Eika Amsrud_epost_2002.03.07

5. Kravet om matjordplan trekkes
6. Illustrasjoner tett gjerde

Dokumentasjon på plankompetanse

Medarbeidere

- Jonas Grytnes: Bachelor fra England med fag innen Urbanisme, arkitektur og byplanlegging i 2017. Han har god erfaring med prosjektledelse, reguleringsplanprosessen og utarbeidelse av reguleringsplaner for boliger og deponier i Vestfold. Grytnes benytter AutoCAD, Civil 3D, Focus arealplan, Infracore, SketchUp, Adobe Photoshop i sitt arbeidet.

Referanseprosjekter i Ingeniørservice

- Borgheim Nybruveien Næringspark, Nedre Eiker.
- Bergstien 6, Sandefjord
- Solberggrenda platå, Holmestrand
- Strandskogen hytteområde, Sandefjord
- Kirkerønningen 6, Færder
- Narverødveien, boliger, Tønsberg
- Klokkeåsen boligområde, Horten

Kvalitetssikring

Ingeniørservice benytter følgende kvalitetssystem;

- Egenkontroll
- Sidemannskontroll
- Gjennomgang av egenutviklede sjekklister
- Rutiner for lagring av interne og eksterne dokumenter, intern og ekstern epost.
- Gjennomgang av eksterne sjekklister fra de ulike kommunene, NVE, fylkeskommunen, fylkesmannen mm.

Planinitiativet

Forslagstiller sendte inn planinitiativ til kommunen i slutten av november 2019. Det ble da vist til tidligere planprosess og referat fra forhåndskonferanse med Tønsberg kommune datert 07.04.2017. (Deres ref: GBR-0137/0233, Arkivsak ID: 17/3608) Hovedkonklusjonen fra dette møte var følgende;

«Etter vår foreløpige vurdering, kan forholdene forsøkes avklart som en mindre endring/justeringer av gjeldende reguleringsplan. Endringen bør da omfatte:

- *Mindre utvidelse av planområdet, i tråd med kommuneplan*
- *Flytting av isolasjonsbelte og krav til dette.*
- *Krav til utomhusplan til erstatning for krav til bebyggelsesplan.»*

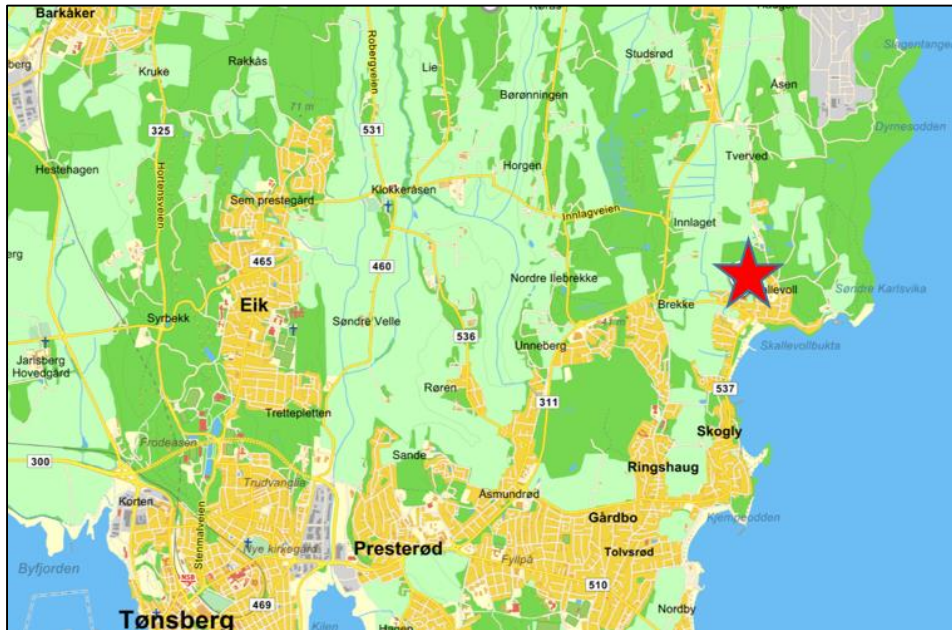
Med «forholdene» menes da det tiltaket som tiltakshaver ønsker seg.

Formålet med endringen

Skallevold Trevarefabrikk ønsker gjennomført en endring av reguleringsplan med forenklet prosess. I forhåndskonferansen ble det i hovedsak vurdert som tilstrekkelig med en utarbeidelse av utomhusplan samt få innlemmet tilleggsareal til eksisterende næringsareal.

Tiltaket vil ikke endre eiendomsgrenser.

Kort beskrivelse av planområdet.



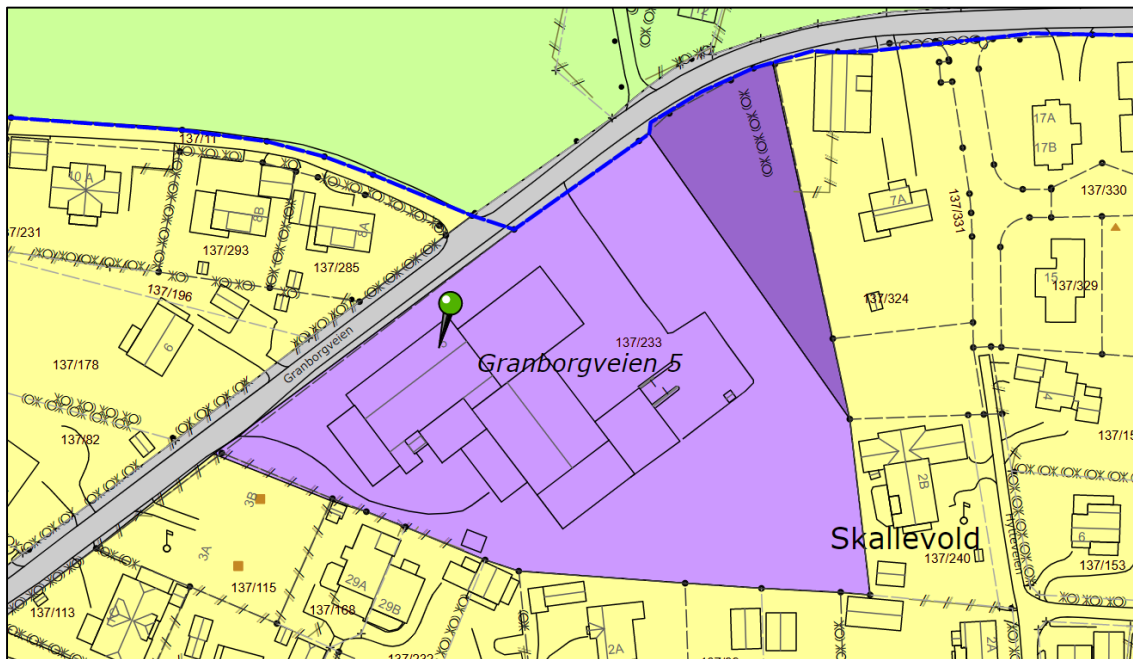
Figur 1: Planområdet markert med rød stjerne (kilde: <https://gulesier.no>).

Planområdet består av industribebyggelse inne i et boligområde med dyrka mark på nordsiden og boliger ellers i vest, øst og på sørsiden. Terrenget er flatt.



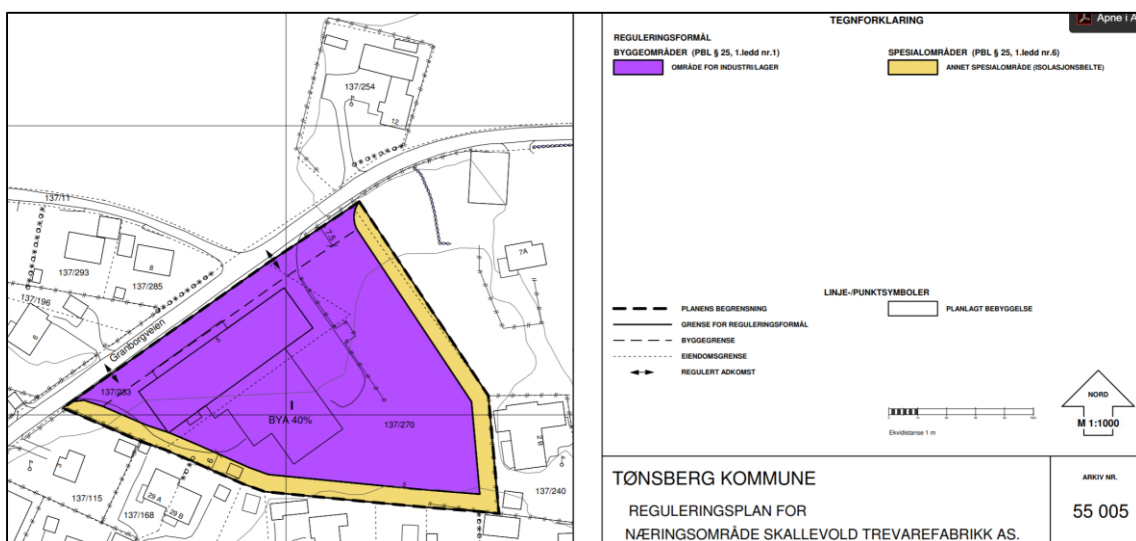
Figur 2: Skråbilde (kilde: google earth).

Planstatus



Figur 3: Gjeldende kommuneplan. Eiendommen til høyre (blå trekant) er i dag slått sammen med Granborgveien 5, gbnr. 137/270 (kilde: <https://kart.tonsberg.kommune.no>).

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til nåværende næring (lys lilla) og fremtidig næring (mørk lilla).

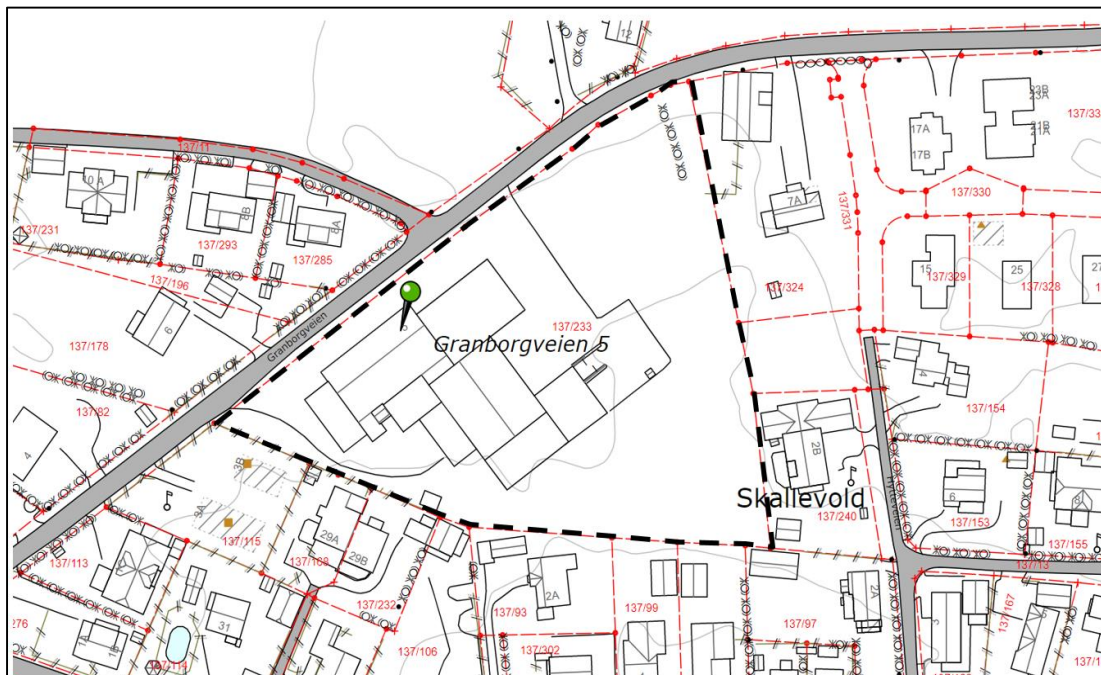


Figur 4: Reguleringsplan vedtatt i 1985, senere digitalisert og kontrollert i 2009 (kilde: <https://kart.tonsberg.kommune.no>).

Gjeldende reguleringsplan med planID: 0704 550005 – ble vedtatt 14.05.1985, Området er avsatt til næringsområde. Naboieendom til høyre for næringsområde er uregulert men eies av tiltakshaver. Det er ønskelig å endre denne planen slik at området som inngår i kommuneplanen som fremtidig næring også reguleres som næringsområde i forbindelse med endring av reguleringsplan etter forenklet prosess.

Endringen vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planavgrensning og grunneiere



Figur 5: Planavgrensning.

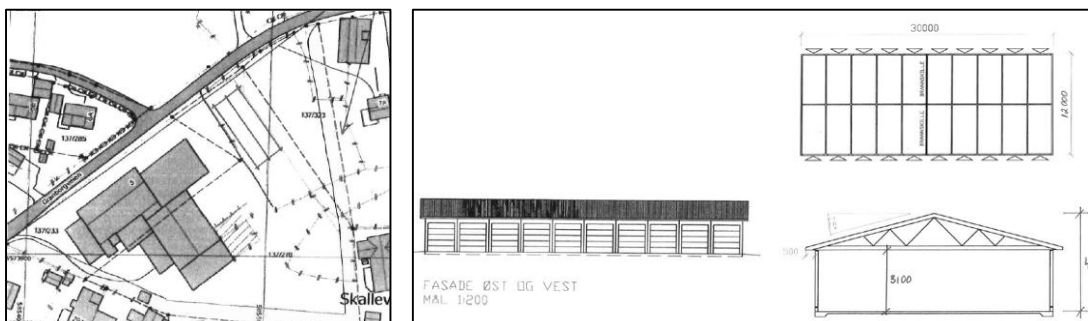
Plangrensen foreslås å følge eiendomsgrensen til gbnr. 137/270. Grunneier er Erling Davidsen og Jørn Eskil Davidsen.

Planområdet er 10.299 m² stort. Utvidelsen mot øst (planendringen), utgjør et areal på 1 494 m² dekar. Det foreslås å utvide næringsarealet i tråd med det arealet som er avsatt til fremtidig næring i kommuneplanen.

Tiltaksbeskrivelse

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak – tiltak som utløses endringen

Bebyggelsen som er planlagt i tillegg til eksisterende bebyggelse omfatter oppføring av tre utleieboder med fotavtrykk på tilsammen 1144 m².



Figur 6: Tiltaket omfatter oppføring av boder tilsvarende det som er vist her.

Det er utarbeidet ny utomhusplan som viser hvilke endringer revidert reguleringsplan vil omfatte.



Figur 7: Utomhusplan med endringene.

Endringen vil sikre etablering av tett gjerde mot sør der det er minst plass. Et sammenhengende vegetasjonsbelte på 6 m er ikke forenlig med bruken av området.

Etablering av vegetasjonsbelte omkring tomten forøvrig skal min. være 6 m bred og opparbeides før bodene bygges.

Adkomstene skal strammes opp ved bruk av rabatter. Bredde på adkomstene er basert på svingebevegelser for stor lastebil.

Grunnforhold

Grunnteknikk AS har tidligere utført geoteknisk vurdering på eiendom i området. Det kommer frem at grunnen mot Granborgveien består av 2 meter sand over ca. 4 meter meget bløt siltig leire. Mot syd er det imidlertid fastere og antatt sand før det er stoppet mot fast grunn/antatt fjell 3,4 meter under terreng. Terrenget omkring eiendommen er tilnærmet flatt i alle retninger. Ved etablering av enkle lette boder uten spesielt stor nyttelast bør det kunne direkte fundamenteres på ordinær metode uten spesielle tiltak. Grunnteknikk AS konkluderer med at ut i fra topografiske forhold er områdestabilitetsforholdene tilfredsstillende i forhold til planlagt tiltak.

Trafikk

Det er utført trafikkteiling på Granborgveien hvor det er registrert biler og tyngre kjøretøy som passerer på Granborgveien på normal dag, og biler og tyngre kjøretøy som kommer til Granborgveien 5 på en normal uke inklusiv ansatte som har arbeidsplass på adressen.

BILER OG TYNGRE KJØRETØY SOM PASSERER PÅ GRANBORGVEIEN PÅ NORMAL HVERDAG			(TIRSDAG 12.05)
TIDSINTERVALL	ANTALL PERSONBILER	ANTALL TYNGRE KJØRETØY	
07.00 - 09.00	80	4	
09.00 - 11.00	47	1	
11.00 - 13.00	60	6	
13.00 - 15.00	81	3	
15.00 - 17.00	68	1	
TOTALT	336	15	

BILER OG TYNGRE KJØRETØY SOM KOMMER TIL GRANBORGVEIEN 5 PÅ EN NORMAL UKE INKLUSIV ANSATTE SOM HAR ARBEIDSPASS PÅ ADRESSEN		
DAG	ANTALL PERSONBILER	ANTALL TYNGRE KJØRETØY
MANDAG	20	6
TIRSDAG	18	5
ONSDAG	15	3
TORS DAG	18	5
FREDAG	17	3
TOTALT	88	22

Figur 8: Trafikkregistrering Granborgveien 5.

Lagerboder for utleie genererer lite trafikk da leietakerne lagrer gjenstander som oftest over lengre perioder og vil da være innom i svært begrenset grad. Det finnes ulike grupper med kunder hvor privatpersoner enten har vinter-/sommerutstyr som besøkes opptil 4-5 ganger årlig eller inventar som kun besøkes ved inn- og utflytting. Fra andre kjente lagervirksomheter kommer det i gjennomsnitt 1-2 biler pr. dag til lagerbygget. Fra trafikkteiling ligger antall personbiler til Granborgveien 5 på gjennomsnittlig 18 biler pr. dag. I denne sammenheng anses derfor 1-2 biler å utgjøre en svært liten andel av trafikkbelastningen på Granborgveien.

Matjord

I samband med at det ble tatt ut jordprøver for å se om det kunne være potetcystenematode, PCN, på eiendommen, ble det funnet en cyste som kunne være PCN. Tønsberg kommune har trukket kravet om matjordplan og matjord må nå benyttes på egen eiendom for å hindre spredning.

Det er foreslått å beholde matjorden for å etablere grønne arealer innenfor isolasjonsbeltet langs eiendomsgrensene i øst og sør.

Det vil være spesielt viktig ved videre grunnarbeid på eiendommen at maskiner og redskap rengjøres og vaskes grundig for å hindre spredning.

Alternative løsninger

Alternative løsninger er ikke vurdert som relevant.

Beskrivelse av endring i plankart

Det anses ikke som nødvendig å endre plankartet som følge av tiltaket.

Beskrivelse av endring i bestemmelsene

Gjeldende bestemmelser:

§1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål

Byggeområde for næringsvirksomhet

§2.

I området kan oppføres bygninger for lett industri, håndverksbedrifter og lager med tilhørende kontor- og forretningsdrift. Det tillates ikke oppført bygg for bedrifter med produksjon av brannfarlige varer, eller som etter bygningsrådets skjønn ved støy og andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§3.

Bygninger skal ikke være høyere enn 9 m til overkant gesims og ikke overstige 12 m total mønehøyde. Vinduer tillates ikke over maks. gesimshøyde.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

§4

Som en del av næringsarealet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/ beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligeiendommer og jordbrukseiendom. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med at ny utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet tas i bruk. Dette beltet kan ikke brukes til lagring.

§5

Før utbygging av byggeområdet behandles, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Denne skal vise:

- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform
- Parkeringsplasser
- Interne trafikkarealer inkludert adkomst m/siktsoner og områder for av- og pålastning.

§6

I frisktsonene for avkjørselen skal det være sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

Endring i bestemmelser.

Det foreslås nå følgende endringer i bestemmelsene.

I rekkefølgebestemmelsen §4 er det foreslått en endring i ordlyden. Endringen er vist i kursiv;

Som en del av næringsarealet skal det som vist i planen etableres et isolasjonsbelte/ beplantningsbelte *i form av vegetasjon/ tett gjerde* mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligeiendommer. Isolasjonsbeltet/ *bepantningsbelte* skal ferdigstilles samtidig med at ny utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet tas i bruk. Dette beltet kan ikke brukes til lagring.

Oppstramming av arealene omkring de to adkomstene skal av trafikksikkerhetsmessige årsaker strammes opp slik at det blir etablert to klarere definerte adkomster. Dette skal ferdigstilles samtidig med at ny utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet tas i bruk.

I § 5 skal bebyggelsesplan erstattes med *Utomhusplan*.

Antatte virkninger av tiltaket.



Figur 9: Fartsgrense og trafikksikkerhetstiltak i samlevegen. Bildet er tatt fra Skalleveidveien mot nordøst. (kilde: <https://maps.google.no>).

Tiltaket vurderes å ikke få særlig negativ betydning for;

- Vesentlig økt trafikk og støy (marginalt)
- Infrastruktur, herunder overvann (ingen)
- Sosial infrastruktur (ingen)
- Naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, kulturmiljø (ingen)
- Landskapsbilde (liten negativ endring – da plenarealer erstattes med boder og veier.)
- Landbruk (Dyrbar jord blir beslaglagt av boder)
- Barn og unges interesser (ingen/ forbedring)
- Estetikk og omkringliggende boliger (tiltaket kan oppfattes negativt ut fra estetiske innfallsvinkler, som for fargebruk, utforming av bebyggelse (lange fasader).

Tiltaket vurderes å få positiv virkning for;

- Bebyggelse: Endringen vil sikre etablering av tett gjerde mot sør der det er minst plass. Et sammenhengende vegetasjonsbelte på 6 m er ikke forenlig med bruken av området.
- Bebyggelse: Etablering av vegetasjonsbelte omkring tomten forøvrig skal min. være 6 m bred og opparbeides før bodene bygges.
- Adkomstforhold og avkjørsler: Utomhusplanen viser at adkomstene er strammet opp ved bruk av rabatter. Bredden på adkomstene er basert på svingebevegelser for stor lastebil. Dette vil definere vegen og området tilhørende administrasjonsbygget på en mye bedre måte enn i dag. Det vil også bety et mer innbydende adkomststompe til administrasjonsbygget.

Varsling.

Det ble i samråd med kommunen vurdert som tilstrekkelig å ha en begrenset varsling om tiltaket til grunneiere som grenser inn til planområdet og relevante myndigheter.

Varsling om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess ble sendt i eget brev 04.02.2020 med frist for merknader 07.03.2020.

Det vises til varslingsbrev som er vedlagt.