

Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Skallevold trevarefabrikk - planid 3803 55005

Utvalg	Møteddato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	25.09.2020	180/20

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Skallevold trevarefabrikk - planid 3803 55005, vedtatt 14.5.1985, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Tilgrensende areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsområde innlemmes i planområdet.
2. I sør justeres bredden av isolasjonsbeltet.

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 1 legges til *Annet Spesialområde – Isolasjonsbelte*
4. I § 2 tas inn følgende tekst: *Utomhusplan datert 31.8.2020 (tegn. nr. A2-L, rev. B) er bindende ved søknad om tiltak innenfor planområdet. Det tillates ikke tilkjøring av masser til eiendommen.*
5. I bestemmelsenes § 4 presiseres at isolasjonsbelte kan bestå av vegetasjon eller tett gjerde. Videre tas det inn tekst som sier at *Tett gjerde skal erstatte beplantning kun langs sørvestsiden av plangrensen der plankartet viser et smalere isolasjonsbelte.* Det tas også inn tekst som sikrer opparbeidelse av arealene mot Granborgveien: *arealene omkring de to adkomstene skal av trafiksikkerhetsmessige årsaker strammes opp slik at det blir etablert to klarere definerte adkomster.*
6. § 5 utgår som følge av at utomhusplan datert 31.8.2020 er gjort juridisk bindende.
7. Det tas inn en bestemmelse om stans- og meldeplikten i forhold til automatisk fredete kulturminner: *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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.*
8. Krav til opparbeidelse og dokumentasjon samles i en egen § 8 –
Rekkefølgebestemmelser, med følgende krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak:
 - Trafikkarealene omkring de to adkomstene skal være ferdigstilt som vist i utomhusplan datert 31.8.2020.
 - Isolasjonsbeltet skal være ferdigstilt

- Plan for overvannshåndtering for eiendommen godkjent av kommunalteknisk avdeling

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

25.09.2020 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 180/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av reguleringsplan for Skalle vold trevarefabrikk - planid 3803 55005, vedtatt 14.5.1985, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Tilgrensende areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsområde innlemmes i planområdet.
2. I sør justeres bredden av isolasjonsbeltet.

Endringer i planbestemmelsene:

3. I § 1 legges til *Annet Spesialområde – Isolasjonsbelte*
4. I § 2 tas inn følgende tekst: *Utomhusplan datert 31.8.2020 (tegn. nr. A2-L, rev. B) er bindende ved søknad om tiltak innenfor planområdet. Det tillates ikke tilkjøring av masser til eiendommen.*
5. I bestemmelsenes § 4 presiseres at isolasjonsbelte kan bestå av vegetasjon eller tett gjerde. Videre tas det inn tekst som sier at *Tett gjerde skal erstatte beplantning kun langs sørvestsiden av plangrensen der plankartet viser et smalere isolasjonsbelte.* Det tas også inn tekst som sikrer opparbeidelse av arealene mot Granborgveien: *arealene omkring de to adkomstene skal av trafiksikkerhetsmessige årsaker strammes opp slik at det blir etablert to klarere definerte adkomster.*
6. § 5 utgår som følge av at utomhusplan datert 31.8.2020 er gjort juridisk bindende.
7. Det tas inn en bestemmelse om stans- og meldeplikten i forhold til automatisk fredete kulturminner: *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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.*
8. Krav til opparbeidelse og dokumentasjon samles i en egen § 8 – Rekkefølgebestemmelser, med følgende krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak:
 - Trafikkarealene omkring de to adkomstene skal være ferdigstilt som vist i utomhusplan datert 31.8.2020.
- Isolasjonsbeltet skal være ferdigstilt
 - Plan for overvannshåndtering for eiendommen godkjent av kommunalteknisk avdeling

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Ingeniørservice AS søker på vegne av Skallevold Trevarefabrikk AS om endring av reguleringsplan for Skallevold trevarefabrikk, planid 55005 vedtatt 14.5.1985. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1985 og legger til rette for næringsvirksomhet med bebyggelse for lett industri, håndverksbedrifter og lager med tilhørende kontor- og forretningsdrift. Planområdet måler i dag 10299 m².

Det søkes om å innlemme tilgrensende uregulert areal på 1494 m² i planområdet. Planområdet og tilgrensende areal er avsatt til næring i kommuneplanens arealdel og søknaden er således i tråd med overordnet plan. Bakgrunnen for søknaden er ønske om å oppført 3 bygg for minilager på eiendommen. Å innlemme det aktuelle arealet i planområdet vil gi en bedre utnyttelse av eiendommen.

Endringen er varslet naboer og berørte myndigheter. Det er kommet sju merknader fra naboer og regionale myndigheter. Merknadene berører grunnforhold, trafikksikkerhet, jordvern og isolasjonsbelte.

Rådmannen har vurdert søknad, merknader og forslagstillers kommentarer til disse. Forslagstiller har etter rådmannens vurdering svart ut og imøtekommet merknadene på en tilfredsstillende måte.

På bakgrunn av dette vurderer Rådmannen at endringen kan gjennomføres gjennom en forenklet prosess, og anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas som det fremkommer av innstillingen.

Vedlegg:

55005_R 20050207

55005_G 20091119

55005_G 20200831 søknad om endring

Forslag til bestemmelser (Lagret automatisk)

Reguleringsplan vedtatt 31.05.85

Bebyggelsesplan godkjent 24.04.86

01_Statens vegvesen_2020.02.13

Vedlegg 0_2020.08.25_Endring av reguleringsplan

Vedlegg 2_31.08.2020_Utomhusplan

Vedlegg 5_2020.07.16_Kravet om matjordplan trekkes

Fwd Skallevold trevarefabrikk -vurdering av grunn

Vedlegg 4_2020.05.20_Innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer...

02_Fylkesmannen i Vestfold og Telemark_2020.03.06

03_Vestfold og Telemark fylkeskommune_2020.03.05

04-B_Skagerak nett AS_2020.02.26_vedlegg

VS Granborgveien 5 137233 - tilsvar på varsel om endring av reguleringsplan med ID55005

Vedr. varsel om endring av reg.plan. ID 0704 55005

06_Frederik U de Lange_vedlegg Alt1_2020.03.05

06_Frederik U de Lange_vedlegg Alt2_2020.03.05

Vedr. mottatt varsel om endring av reguleringsplan med ID 070455005

Vedlegg 6_2020.05.11_Illustrasjoner tett gjerde

Innledning – Bakgrunn:

Ingeniørservice AS søker på vegne av Skallevold Trevarefabrikk AS om endring av reguleringsplan for Skallevold trevarefabrikk, planid 55005. Planområdet måler 10 299 m². Det søkes om å innlemme tilgrensende uregulert areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næring, i planområdet. Arealet måler 1 494 m².

Bakgrunn for søknaden er at det ønskes å sette opp 3 bygninger som skal inneholde lagerboder /

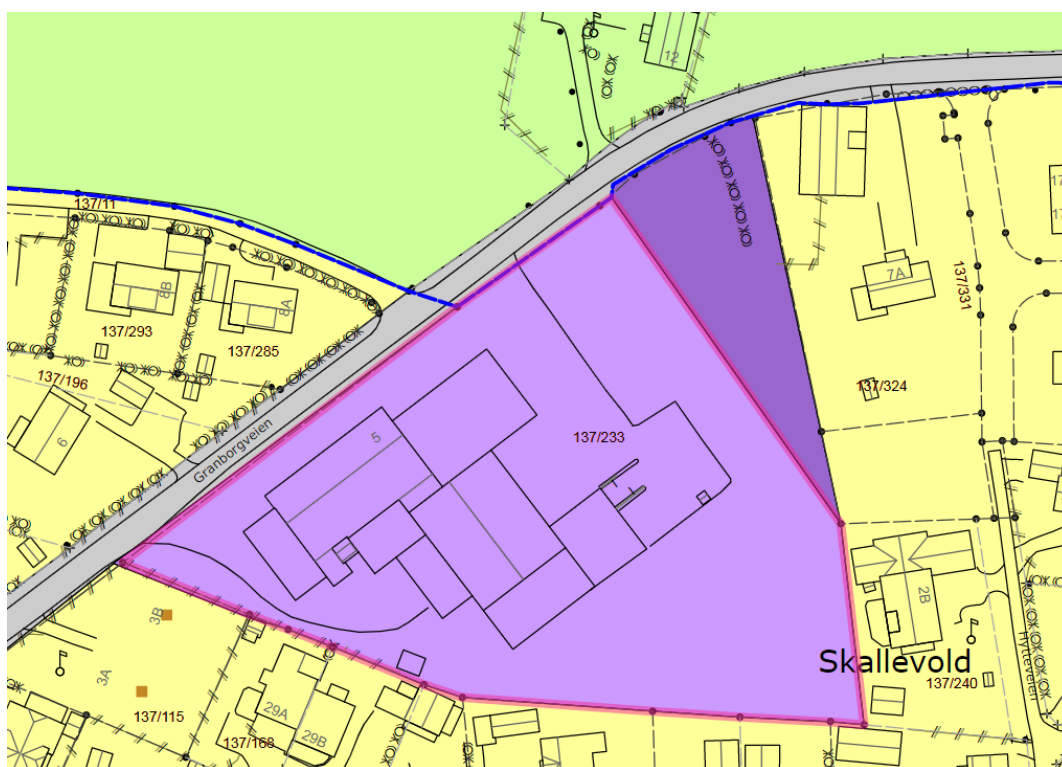
minilager for privat utleie.

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.

Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til *Næringsbebyggelse*. Arealet som ønskes innlemmet i planområdet er avsatt til *Næringsbebyggelse – fremtidig*. Området som søkes innlemmet i gjeldende plan er uregulert.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Det aktuelle arealet er avsatt til *Næring – fremtidig*. Rosa markerer utstrekning av gjeldende plan. Næringsområdet er omgitt av boligbebyggelse.

Gjeldende Reguleringsplan og Bebyggelsesplan – tidligere saksgang:

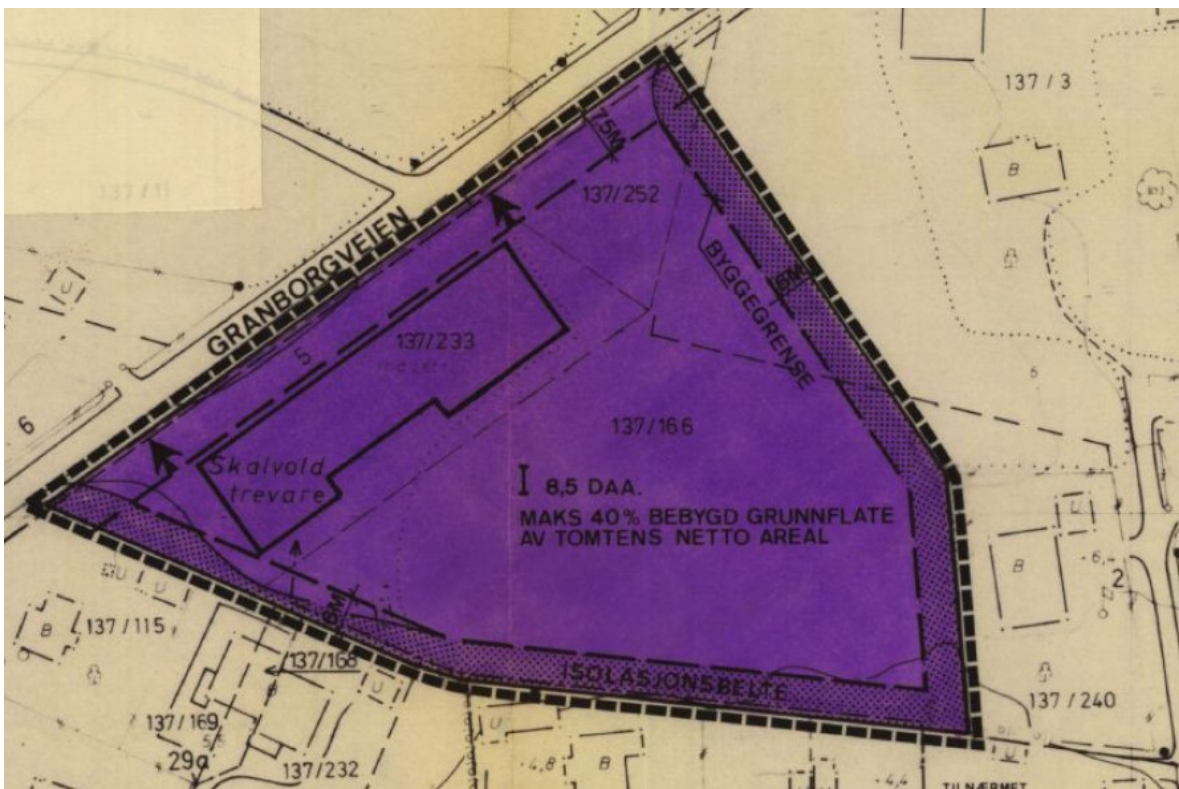
Planområdet består av eiendommen Granborgveien 5, gbnr 137/233 og er ca 10 299 m². Skallevold trevare ble etablert på eiendommen i 1966 og er senere utvidet i flere omganger.

Gjeldende plan ble vedtatt 14.5.1985. Da eiendommen ble regulert i 1985 besto bygningsmassen av en enkelt større bygning.

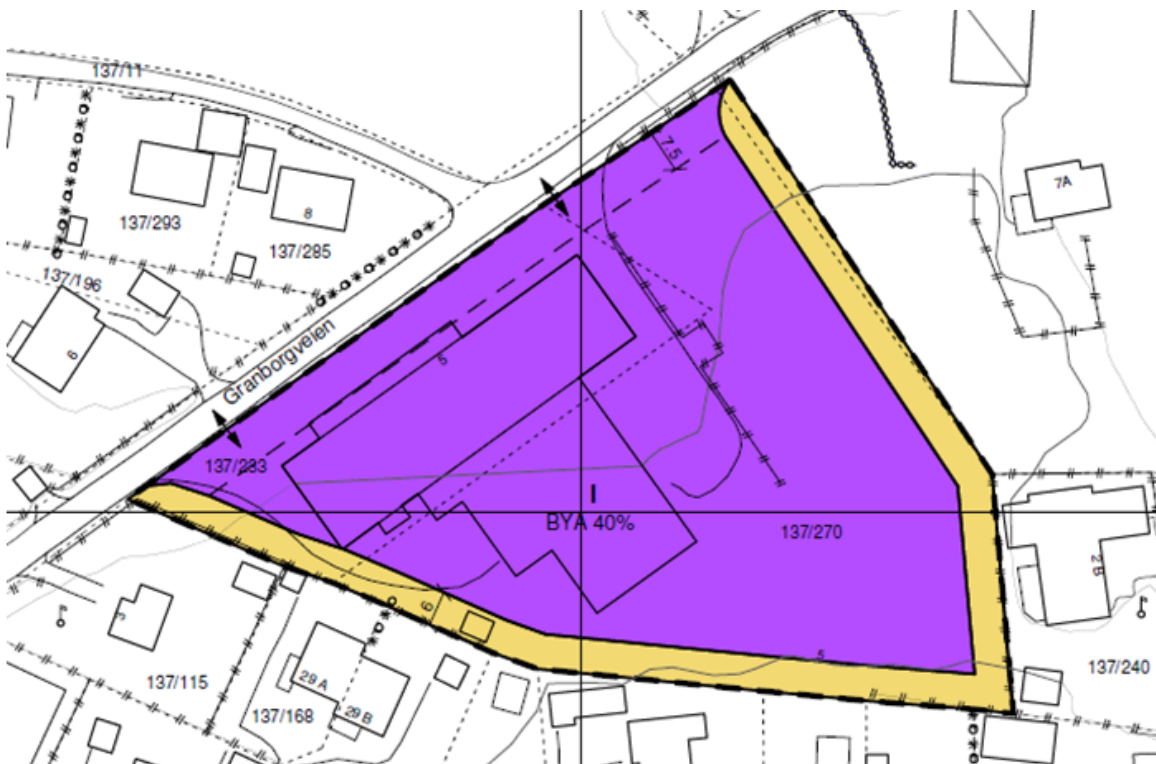
Planområdet er regulert til (pbl. 185 § 25):

- Byggeområde – Område og industri/lager

Spesialområde – Annet spesialområde (isolasjonsbelte)



Plankart vedtatt 14.5.1958. Eksisterende bygning er lagt inn. Det er byggegrense mot Granborgveien på 7,5 m og to regulerte adkomster. Byggegrense mot tilliggende eiendommer er på 6 m som sammenfaller med skravur for isolasjonsbelte. I sørvest ved gbnr. 137/168 smalner isolasjonsbeltet av. Arealet var nødvendig for å opprettholde mulighet for å kunne kjøre rundt eksisterende bygningsmasse.



Gjeldende reguleringsplan, digitalisert utgave. Området er regulert til industri og isolasjonsbelte. I

den digitaliserte utgaven kommer det ikke frem at det i opprinnelig vedtatt plankart var et skille mellom byggegrensen og skravur for isolasjonsbeltet i sør mot gbnr. 137/168.

Illustrasjonene viser plankart vedtatt 14.5.1958 og senere digitalisert utgave av plankartet. Opprinnelig kart viser eksisterende bygning, byggegrense på 7,5 m mot Granborgveien og to regulerte adkomster. Videre viser kartet byggegrense mot tilliggende eiendommer på 6 m som sammenfaller med skravur for isolasjonsbelte. I sørvest ved gbnr. 137/168 smalner imidlertid dette isolasjonsbeltet av. Dette arealet ble lagt inn for å opprettholde mulighet for å kunne kjøre rundt eksisterende bygningsmasse. Ved en inkurie er dette skillet mellom isolasjonsbeltet og byggegrensen ikke kommet med i digitalisert utgave av plankartet.

Aktuelle bestemmelser:

§ 2 Innenfor området kan det 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.

§ 4 Som del av næringsarealet skal det som vist i planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebbyggelsen 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.

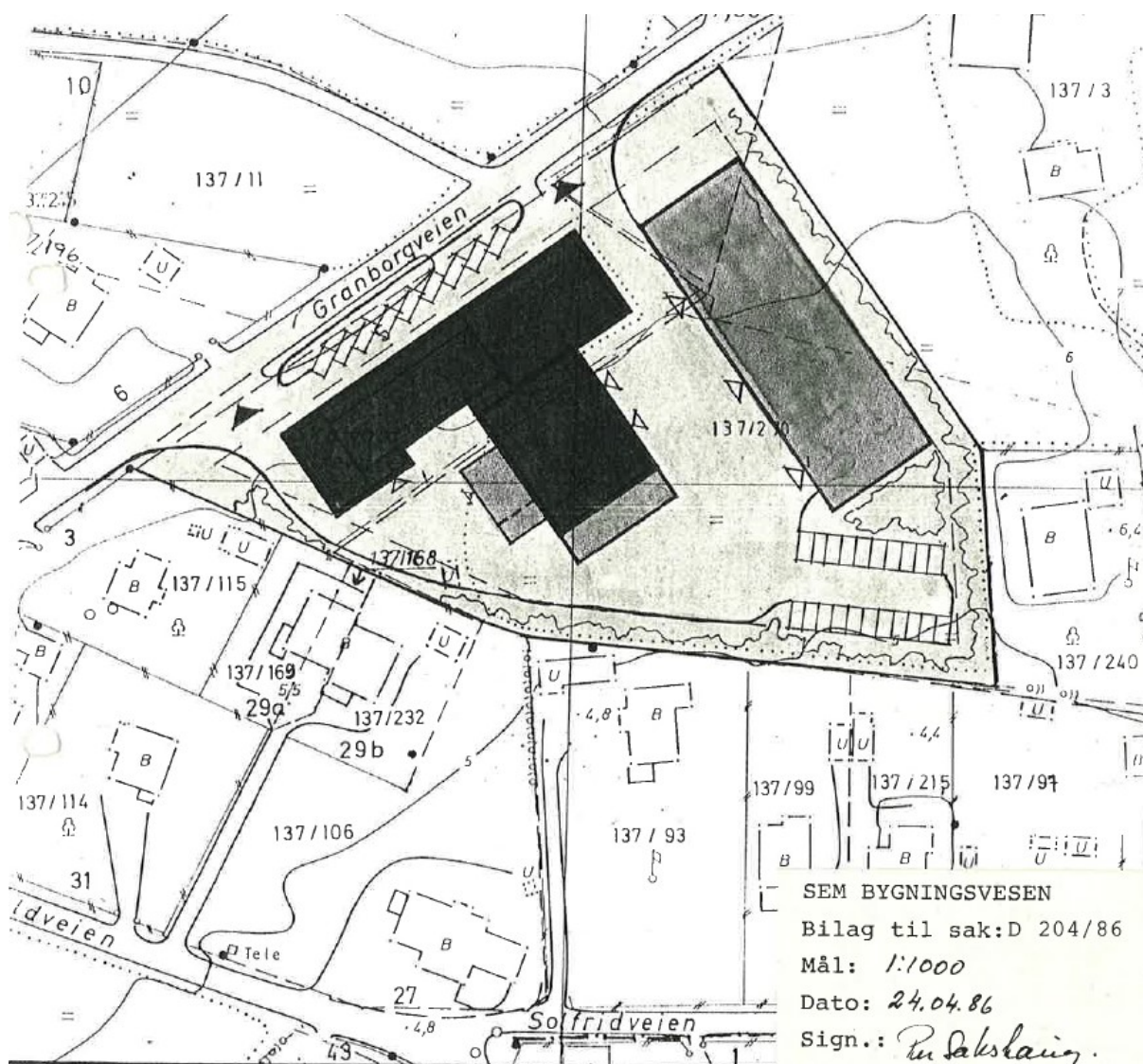
§ 5 Før videre utbygging av byggeområdet behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Denne skal vise:

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

Bebyggelsesplan:

Det foreligger godkjent bebyggelsesplan for gjeldende plan, vedtatt 2.5.1986, jf. Planens bestemmelser § 5.

Bebyggelsesplanen viser eksisterende bygning, planlagte bygg, parkeringsplasser, adkomst og isolasjonsbelte i henhold til reguleringsplanens bestemmelser. Planen viser en planlagt lagerbygning langs østgrensen av eiendommen:



SKALLEVOLD TREVAREFABRIKK A.S.

BEBYGGELSESPLAN . M. 1:1000 . 17.4.1986 . CLAUD SVANSTRØM . ARK .

TEGNFORKLARING:

	EKSIST. BEBYGGELSE .		TRAFIKKAREAL/PARKERING .
	TENKT UTVIDELSE .		ISOLASJONS-/BEPLANTINGSAREAL .

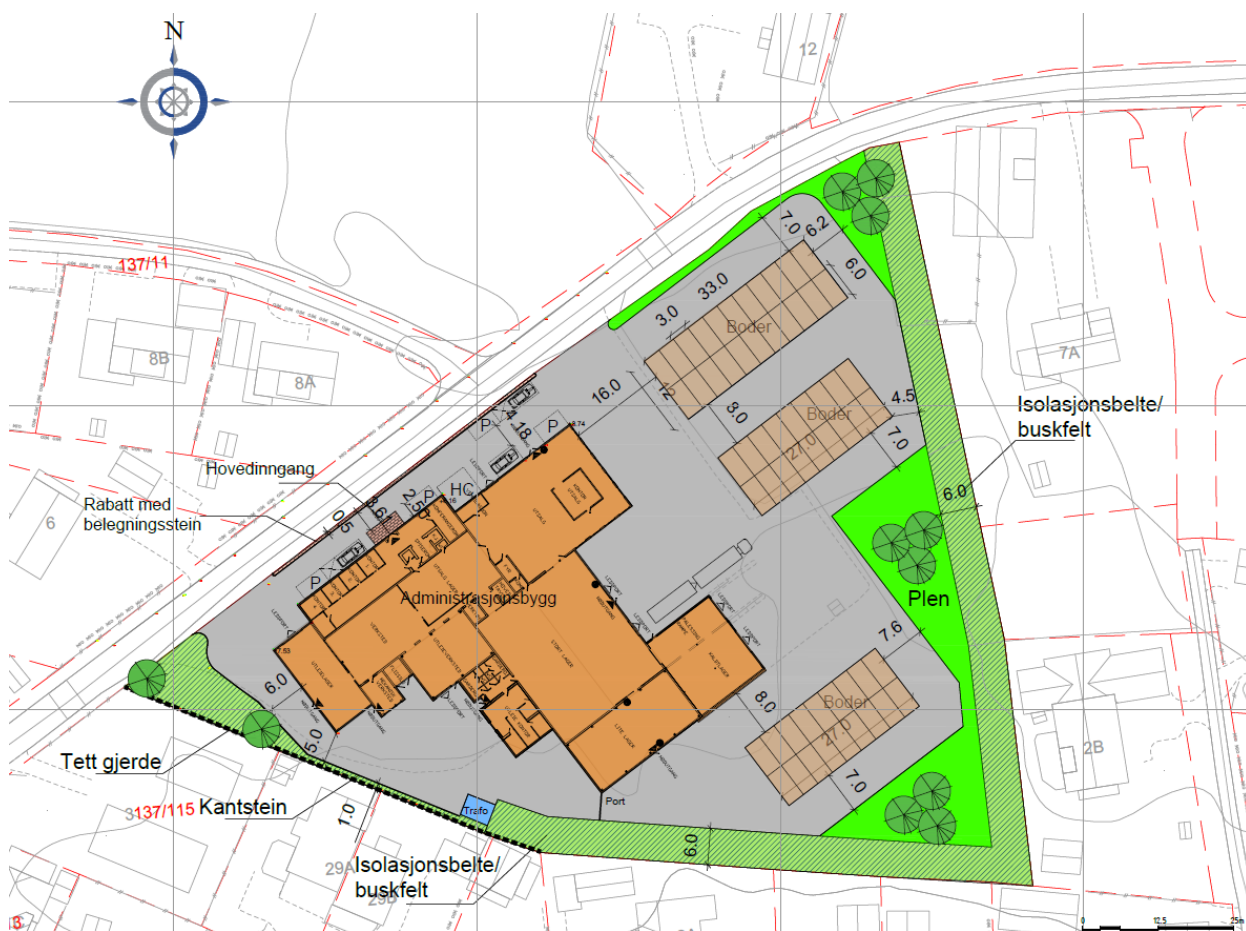
Bebyggelsesplan vedtatt 2.5.1986. Planen viser eksisterende bygningsmasse (sort), planlagt ny bebyggelse samt parkering og isolasjonsbelte.

Faktagrunnlag:

(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ):

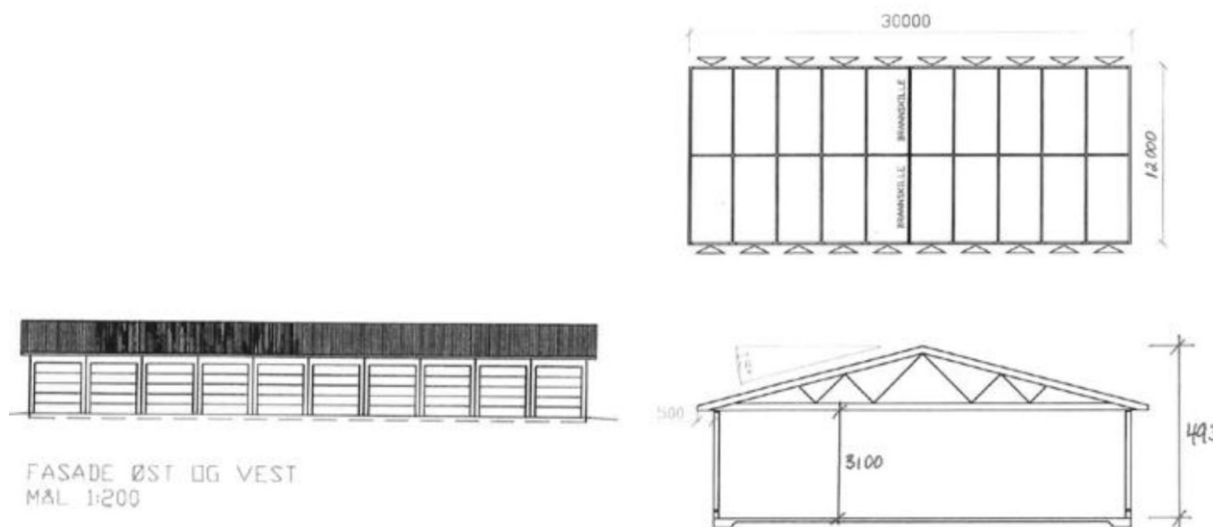
Planområdet består av industribebyggelse inne i et boligområde med dyrka mark på nordsiden og boliger ellers i vest, øst og på sørsiden. Terrenget er flatt. Ny plangrensen foreslås å følge eiendomsgrensen til gbnr. 137/270. Grunneier er Erling Davidsen og Jørn Eskil Davidsen.

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.



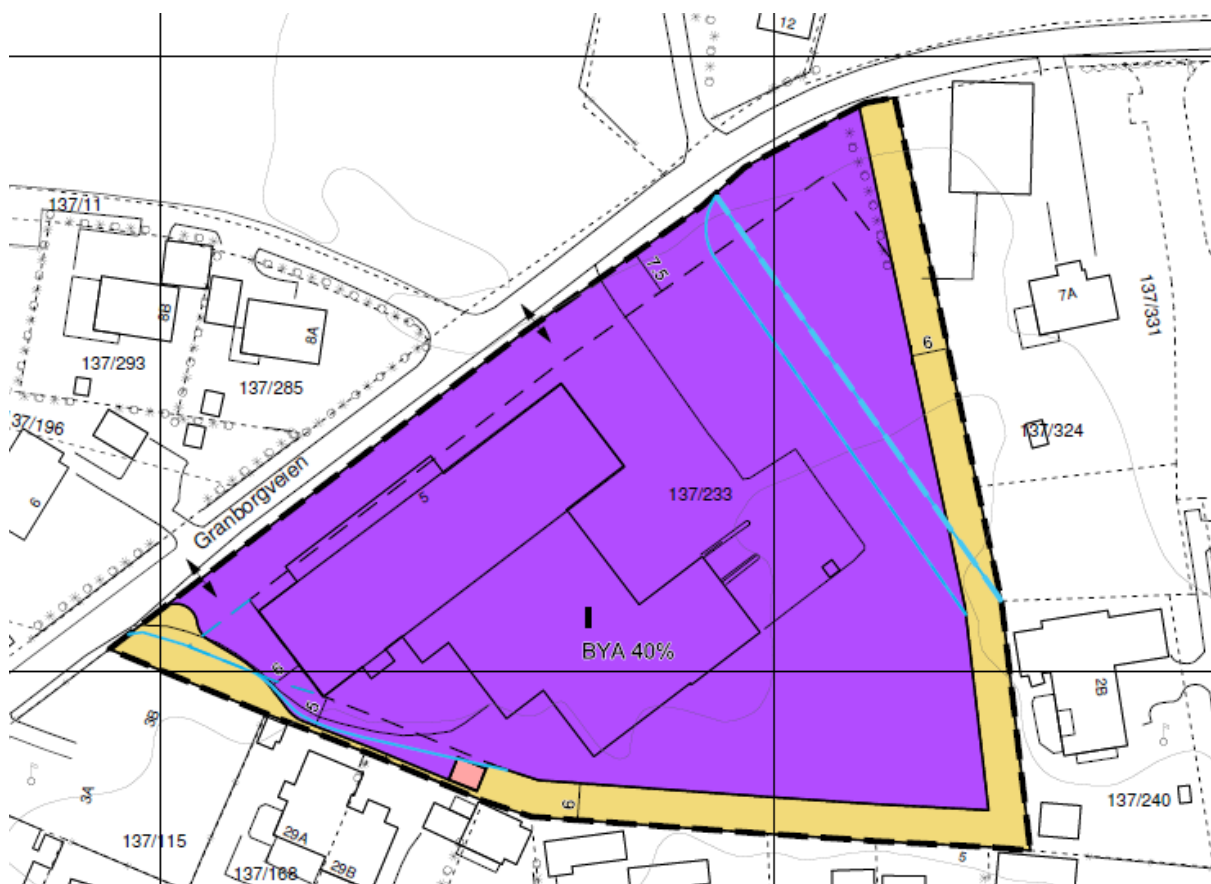
Forslag til utomhusplan der arealet er innlemmet. Planen viser tre bygg for lagerboder med boder á 3x 6m. Det foreslås å gjøre utomhusplanen juridisk bindende for tiltak i området.

Endringen vil sikre etablering av tett gjerde mot sør der det er minst plass. Et sammenhengende isolasjonsbelte på 6 m er ikke forenlig med bruken av området. Etablering av isolasjonsbelte omkring tomten forøvrig skal være min. 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.



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

Omsøkt endring - Forslag til nytt plankart



Forslag til nytt plankart. Blå linje marker linjersom er endret. I sørvest endres grense mellom isolasjonsbelte og trafikkareal, i nordøst endres plangrensen.

Endringer i plankartet:

1. Tilgrensende areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsområde innlemmes i planområde.
2. I sør justeres bredden av isolasjonsbeltet i området der det er etablert trafikkareal for å kunne kjøre rundt eksisterende bygningsmasse, og for å få tilgang til eksisterende trafostasjon. Bredden på byggegrensen opprettholdes (Endringen i isolasjonsbelte er avklart i dialog med forslagstiller i etterkant av innsendt søknad).

Forslag til endrede bestemmelser (ny tekst i kursiv, slettet tekst markert med overstrykning):

Endringen i §2 er avklart i dialog med forslagstiller i etterkant av innsendt søknad.

§ 2

Utomhusplan datert 31.8.2020 (tegn. nr. A2-L, rev. B) er bindende ved søknad om tiltak innenfor planområdet.

Det tillates ikke tilkjøring av masser til eiendommen.

§ 4

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 og jordbrukseiendom. Isolasjonsbeltet/ beplantningsbeltet skal

ferdigstilles samtidig med at ny utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet tas i bruk. Dette beltet kan ikke brukes til lagring.

Tett gjerde skal erstatt beplantning kun langs sørvestsiden av plangrensen der plankartet viser et smalere isolasjonsbelte.

Arealene omkring de to adkomstene skal av trafikksikkerhetsmessige årsaker strammes opp slik at det blir etablert to klarere definerte adkomster.

§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 pålasting.

§6

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

§7

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 framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 8

Rekkefølgebestemmelse:

Ved søknad om tiltak skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Trafikkarealene omkring de to adkomstene skal være ferdigstilt som vist i utomhusplan datert 31.8.2020.
- Isolasjonsbeltet/ beplantningsbelte skal være ferdigstilt
- Plan for overvannshåndtering for eiendommen godkjent av kommunalteknisk avdeling.

Vurdering av konsekvenser:

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. Bredde 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 adkomstsone til administrasjonsbygget.*

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte myndigheter. Det er kommet 7 merknader (Merknader og merknadsdokument er vedlagt i sin helhet):

1. Statens Vegvesen, 13.2.2020:

Ingen merknader

2. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, 4.2.2020

Samfunnssikkerhet

Planområdet er preget av marine avsetninger. Det tilsier at det innenfor planområdet må forventes en del leire, og at grunnforholdene i enkelte områder kan være utfordrende. Grunnforholdene bør derfor vurderes spesielt. Vi viser til NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (2014). NVE er skredmyndighet i Norge.

Det planlegges oppført lagerboder. Det bør gjøres en vurdering av risiko- og sårbarhet knyttet til hva slags materiale som skal lagres og evt. brannfare/eksplosjonsfare.

Landbruk

Området ligger på dyrka mark, men denne er allerede avsatt til næring i kommuneplanens arealdel. Arealene nord for Skalleveidveien derimot er omfattet av nasjonale jordverninteresser og en nedbygging må ikke legge press på disse arealene. Vi anser det som kommunens ansvar å vurdere

hvorvidt planen legger opp til tilstrekkelig skjerming mot jordbruksaktiviteten, og dette må vurderes av landbruksfaglig kompetanse.

Forslagstillers kommentar:

- a. Det vises til geoteknisk rapport for nabotomt som beskriver grunnen med 2 meter sand over ca. 4 meter meget bløt siltig leire. Uttalelse fra grunnteknikk tilsier at det ikke kreves spesielle tiltak for dette prosjektet, men at det kan imidlertid få noe mindre setninger.
- b. Det vil bli stilt krav til at lagret materiell ikke inneholder brannfare/ eksplosjonsfare.
- c. Det avsettes en buffersone på 10 meter mot landbruk i form av byggegrense mot vei og veiareal.

Rådmannens vurdering:

Det er gjort en vurdering av grunnforhold mht. områdestabilitet. Grunnteknikk AS har vurdert områdestabilitet som tilfredsstillende i forhold til det planlagte tiltaket.

Lagerbodene skal være for private og er ikke direkte knyttet til eksisterende næringsvirksomhet. Hva som kan lagres i bodene og på hvilken måte styres ikke gjennom reguleringsplan.

Kommuneplanen har krav om 10m buffersone. Vurderer veiens bredde og planens byggegrense på 7,5 mot veien som tilstrekkelig buffersone mot landbruksarealet.

Krav om matjordplan er vurdert og frafalt av kommunens ladbruksavdeling.

3. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Jordvern

Planforslaget inneholder forslag om omdisponering av ca. 1,6 daa dyrka mark. Dyrka mark av god kvalitet er en nasjonalt viktig ressurs som kommunen må ivareta dersom vi skal nå de nasjonale og regionale jordvernmålene. Vi ber kommunen vurdere om kravet til matjordplan gjør seg gjeldende i denne saken, og at dette evn. følges opp i det videre planarbeidet.

Kulturarv

Vi er ikke kjent med at tiltaket berører kulturminner eller kulturmiljøer. Dersom tiltaket innebærer rivning av bygning oppført før 1850, minner vi om at saken skal oversendes Vestfold og Telemark fylkeskommune v/ kulturarv, for uttalelse jfr. kulturminnelovens § 25.

Dersom det i forbindelse med realisering av planen skulle dukke opp spor fra middelalderen eller eldre, plikter ansvarshavende å kontakte kulturminneforvaltningen i Vestfold fylkeskommune umiddelbart, jf. stanse- og meldeplikten i Lov om kulturminner § 8 andre ledd. Vi anbefaler at stanse- og meldeplikten innarbeides i planens generelle bestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

- a) Kommunen har vurdert krav om matjordplan. 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.
- b) Stanse- og meldeplikten tas inn i bestemmelsene.

4. Skagerak nett

- a) Eksisterende høyspenningskabler. Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablenes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.
- b) Behov for nettstasjon: Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.
- c) Kostnader knyttet til strømforsyning: Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i

konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Forslagstillers kommentar:

- a) tas til etterretning.
- b) Merknad tas til etterretning. For eksisterende bygningsmasse er effektbehovet i året ca. 180 000 kwh. For ny bygningsmasse vurderes årsbehov å være på ca. 15 000 kwh. Det skal dekke strøm til porter og belysning.
- c) Merknad tas til etterretning.

5. Cathrine Solberg og Ole Håkon Nordby

- a) Tiltaket medfører bygging av ca. 64 garasjeboder. Vi har snakket med Jørn Eskil Davidsen som sa at eksisterende lager/deler av fabrikkens muligens skal leies ut til blikkenslager eller lignende virksomhet. Noe som vil medføre økt trafikk, som igjen medfører mer støy og forurensning for oss naboer på tider av døgnet som fabrikkens ikke er i bruk i dag. Vi mener at en endring og utbygging av planen og området endrer trafikkbilde, og ønsker en uavhengig konsekvensutredning på trafikk/sikkerhet.
- b) De viser til krav som er gitt i forbindelse med regulering i Granborgveien 7., og henviser til «tiltak innenfor eksisterende kryssområdet (Granborgveien x fv. 537 Skalleveidveien).....skal være gjennomført før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for boliger innenfor planområdet». Vi mener en ytterligere forbedring av dette krysset må ses på i denne sammenhengen med endret bruk av Skalleveid trevarefabrikk.
- c) Isolasjons/beplantningsbelte på 6 meter vil vi at tiltakshaver, Skalleveid trevarefabrikk skal opprettholdes.
- d) Vi mener det holder med 1 avkjøring til garasjebodene som ligger nordøst, vi som er nabo i sydvest vil få vesentlig mindre ulempe med kun 1 avkjøring.
- e) Som nabo til Skalleveid trevarefabrikk er vi positive til bygging av garasjeboder og synes at bodene er plassert hensiktsmessig på tomten. Vi er også åpne for å ha en dialog med tiltakshaver, for å se på løsningene for begge parter.

Forslagstillers kommentar:

- a. Det vurderes ikke som nødvendig å gjennomføre en egen trafikkutredning basert på simulering/ datamodellberegninger ut fra forventet trafikk.

Lagerboder for utleie genererer lite trafikk da leietakerne lagrer gjenstander som oftest over lengre perioder og vil da være innoen 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 (Epost datert 20.8.2020).

- b. Det er vurdert at tiltaket ikke vil medføre endringer i et slikt omfang at krysset ytterligere må utbedres
- c. Dette er vurdert i samråd med tiltakshaver. Merknad er tatt til etterretning. Tiltakshaver har behov for å opprettholde 2 avkjøringer for å komme fram til portene. Et alternativ er å stenge for rundkjøring av bygget helt i syd

- d. Merknad tas til etterretning

Rådmannens kommentar:

Antall og plassering av avkjøringer til planområdet er avklart ved utarbeidelse av gjeldende plan. Utleie til private lagerboder er ikke vurdert å generere trafikk i et slikt omfang at det er nødvendig å utbedre krysset, jf. merknad fra Statens Vegvesen.

6. Fredrik U. de lange

Vi har seksjon B (2) i Granborgveien 3 og blir en av de nærmeste berørte av omreguleringen. Vi ser her at kommuneplanen og reguleringsplanen (fig. 2 og 3) ikke er samstemte.

De har dog til felles at ingen av disse tar høyde for gjennomkjøring på eiendommen, slik det er tegnet inn og foreslått nå. Vi ønsker at buffersone / isolasjonsbelte rundt hele eiendommen bevares av hensyn til naboer.

Vi ser også at ved å bygge utleieboder vil trafikken til og fra eiendommen øke vesentlig, vi ønsker derfor at eksisterende adkomst til eiendommen med en utkjøring beholdes (utkjøring mot nord). Dette vil også bidra til mer oversiktlig trafikksituasjon, da trafikkbelastningen til og fra eiendommen vil øke.

Vi er i utgangspkt. ikke negative til bodene som er tenkt bygget, men ønsker at det blir tatt hensyn til eksisterende isolasjonsbelte og trafikk til og fra eiendommen.

Forslagstillers kommentar:

a) Merknad er tatt til vurdering. Det er aktuelt å stenge av for kjøring rundt bygget. Men det er nødvendig med 2 adkomster. Det vil derfor ikke være mulig å ha 6 m isolasjonsbelte forbi denne delen av området. Her vil det som en erstatning til isolasjonsbelte bli bygd ett tett gjerde.

b) Merknad tas til orientering.

c) Merknad tas til etterretning

Rådmannens kommentar:

I kommuneplanen er planområdet av satt til næring. I kommuneplanen er det ikke lagt inn adkomst. Gjeldende plan regulerer to adkomster og dette er lagt il grunn i planforslaget. Eksisterende isolasjonsbelte skal opprettholdes uendret. Det legges til grunn at trafikken ikke vil øke vesentlig ved etablering av utleieboder, og at det ikke genereres tungtrafikk fra utleie av boder til private.



Utsnitt av opprinnelig plankart før digitalisering. Kartet viser at isolasjonsbeltet i sør smalner av mot gbnr. 137/115 og 137/168-169. Byggegrensen er 6 m men området som skal beplantes er smalere i dette området. Adkomstpilen indikerer at det skal være mulig å passere med kjøretøy.

7. Ingrid Eika Amsrud

- Tiltaket vil etter vårt skjønn medføre en stor økning av trafikken gjennom boligfeltet, til dels av tyngre kjøretøy, som er det farligste for myke trafikanter. Det er mange som går tur langs Granborgveien da den leder til flotte turområder. Den leder også til bussholdeplass. Det er ikke fortau langs veien. Har man beregnet hvor stor denne trafikkøkningen kan forventes å bli?
- Tiltaket vil etter vårt skjønn også medføre økt støyforurensing i nabolaget. Er det for eksempel satt rammer for på hvilke tider av døgnet bodene evt. vil kunne benyttes?
- Vi merker oss at adkomstene er svært vide, og at det nevnes i brevet at disse kan strammes opp ytterligere. På illustrasjonen er en av adkomstene nærmere 40 meter bred i følge Google Maps. Hva innebærer en eventuell oppstramming?
- I brevet står det at det skal etableres et isolasjonsbelte i form av vegetasjon/tett gjerde mellom industribebyggelsen og tilstøtende boligeiendommer og jordbrukseiendom. Illustrasjonen viser derimot ikke isolasjonsbelte mot Granborgveien. Det er for øvrig markert som grønt. Hva er planlagt her, og på rabatten som vender mot Granborgveien?
- Fasaden på bygget nærmest Granborgveien er planlagt til 30 meter (se vedlagt illustrasjon utarbeidet av undertegnede). Dette er like ved en fra før av hard fasade. Er en så lang sammenhengende fasade nødvendig? Kan det løses på andre måter?
- Det er flere elementer i saken som ikke er belyst i mottatt skriv. Hva skal bodene brukes til? Er det boder som skal leies ut til privatpersoner er det vel ikke utvidelse av industri, men av tjenestenæring
- Vi stiller spørsmål ved om tiltaket kan behandles som en forenklet prosess. Vi stiller også spørsmål ved lokalisering av lagervirksomhet i et område som stadig blir fortettet av boliger, og om det rett virksomhet på rett plass (jf. Tønsberg kommunes bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel).

- h. Oppsummert er vi bekymret for økt trafikk, støy, industripreg, og dermed også trivsel og verdien av boligen vår. Det er heller ikke klart for oss i hvilken grad det vil påvirke oss på grunn av manglende informasjon

Forslagstillers kommentar:

a) 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 trafikktelling 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 (Epost datert 20.8.20220).

b) Merknad tas til orientering.

c) Skallevold trevarefabrikk er helt avhengig av å ha svingebevegelser tilpasset større kjøretøy. Innstramming av avkjørselen er gjennomført innenfor denne rammen.

d) Med tilstøtende boligeiendommer menes boliger på sydsiden av Granborgveien. Grønt areal mellom industribebbyggelse og Granborgveien er tenkt som en rabatt med plen/ lave busker (< 50cm pga. sikt). Rabatt mellom avkjøringene er tenkt avgrenset av kantstein med belegningsstein, jf. utomhusplan.

e) Merknad tas til orientering. Utforming av bodene vil bli vurdert nærmere i byggeplanleggingen for om mulig å redusere inntrykket av en lang fasade.

f) Merknad tas til orientering. Utleieboder er å betraktes som næringsbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan.

g) Merknad tas til orientering. Tønsberg kommune har anbefalt regulering etter forenklet prosess.

h) Merknad tas til orientering.

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.

Endringen innebærer å innlemme et uregulert areal i gjeldende plan. Det aktuelle arealer er uregulert dermed gjør kravene i kommuneplanen seg gjeldene. Viktige tema er grunnforhold, overvann og isolasjonsbelte. Det er kommet flere merknader fra naboer og regionale myndigheter. Merknadene fra naboene går på bekymring for økt trafikk og støy i området. Viktigheten av isolasjonsbeltet og antall og plassering av adkomster er også kommentert. Fra regionale myndigheter er jordvern og skjerming mot jordbruksaktivitet samt grunnforhold pekt på som viktige å avklare.

Jordvern

Når det gjelder skjerming mot landbruksarealer ligger det krav i kommuneplanen om 10 buffersone. I dette tilfellet vurderer rådmannen at bredden av Granborgveien og byggegrensen på

7,5 m som ligger i planen er tilstrekkelig skjerming mot planområdet. Det er vurdert matjordplan og gjenbruk av matjord i samråd med landbruksavdelingen, og på bakgrunn av testresultater er det konkludert med at det ikke skal utarbeides matjordplan.

Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende under forutsetning at området ikke fylles opp og at det på eiendommen tillates oppført bygg som ikke belaster grunnen med mye vekt. Grunnteknikk vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende ved gjennomføring av det skisserte prosjektet fordi det er et enkelt byggverk og ikke krever mye materiale. Påvirkningen til grunnforholdene vil være lav. Rådmannen har vært i dialog med forslagstiller og det foreslås at utomhusplanen gjøres juridisk bindende samt at tilkjøring av masser til eiendommen ikke tillates for å sikre lav belastning på grunnen.

Trafikk og adkomst – oppstramming av areal mot Granborgveien

Gjeldende plan har to regulerte adkomster. Planforslaget innebærer å stramme opp arealet mot Granborgveien slik at adkomstene blir klart definert og det resterende arealet opparbeides med rabatt mot veien. Forslaget til opparbeidelse er i tråd med opprinnelig vedtatt plan. Nytt areal vil bli liggende nord for nordligste adkomst og det vil bli opparbeidet grønn rabatt mot Granborgveien.

Lagerboder for utleie til private genererer lite trafikk, trafikkøkningen knyttet til tiltaket vurderes som liten. Rådmannen mener derfor at adkomstforhold slik det ligger i gjeldende plan kan opprettholdes og at det ikke er behov for å endre på dette nå. At arealet nå opparbeides vurderes som positivt. Ny rekkefølgebestemmelse sikrer at arealet langs Granborgveien opparbeides før det gis tillatelse til tiltak på eiendommen.

Isolasjonsbelte

Det er kommet merknader på som går på opprettholdelsen og bredden av vegetasjonsbeltet. I varslet planforslaget var isolasjonsbeltet redusert i sør og det var lagt inn HC parkering. For å imøtekomme naboer er HC parkering er nå tatt ut og plassert ved hovedbygget. Trafikkarealet er fortsatt noe større enn gjeldende plan, dette er for at det skal være tilgang til eksisterende trafostasjon. Bredden på isolasjonsbeltet vil dermed ikke være fulle 6 m mot sør, men i opprinnelig vedtatt plan var det heller ikke full bredde av isolasjonsbeltet her. Dette vises både i opprinnelig plankart og i bebyggelsesplanen. Rådmannen mener derfor at planforslaget som den nå foreligger, i hovedsak tråd med gjeldende plan, men med en utvidelse av trafikkarealet mot eksisterende trafostasjon. Skillet mellom isolasjonsbeltet og byggegrensen tas inn igjen i plankartet, samtidig tas det inn i bestemmelsene at det skal etableres tett gjerde i dette området. Ny rekkefølgebestemmelse sikrer at isolasjonsbelte eller tett gjerde etableres før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommen. Etablering av gjerde og/eller beplantning bør skje i dialog med tilgrensende naboer.

Rekkefølgebestemmelse

Ny rekkefølgebestemmelse sikrer også at det til søknad tiltak skal foreligge plan for overvannshåndtering for eiendommen.

Saksprosess

I merknadene til varsel er det stilt spørsmål ved om saken ligger innenfor rammene av det som kan behandles gjennom forenklet prosess og om lager til privat utleie ligger innenfor det gjeldende plan åpner for.

I henhold til plankart i gjeldende plan legges til rette for industri/lager (pbl. § 25, 1.ledd). Planens bestemmelser § 2 sier at «I området kan oppføres bygninger for lett industri, håndverksbedrifter og lager med tilhørende kontor- og forretningsdrift». Plandokumentene åpner utvilsomt for lager. Men det er et spørsmål om privat lagervirksomhet faller inn under det bestemmelsen åpner for, eller om den lagervirksomheten det åpnes for skal være direkte knyttet til kontor- og forretningsdriften som er etablert på stedet. Kart og bestemmelser sier ikke uttalt at en eventuell lagervirksomhet må være knyttet til en og samme bedrift. Det vurderes følgelig at minilager ligger innenfor formålet i planen, og at utleie til private kan tillates. Planforslaget er også i tråd med overordnet plan.

Det er flere merknader til planforslaget som berører sentrale temaer i en planprosess. Rådmannen mener forslagstiller har svart ut merknadene på en tilfredsstillende måte, men ser at det å utvide næringsvirksomhet i et boligområde kan være konfliktfylt. I dette tilfellet er det snakk om utvidelse for privat lager i mindre enheter. Grepet med å gjøre utomhusplanen juridisk bindende er med på å sikre en forutsigbarhet for tilgrensede boliger. Tiltaket vil ikke generere tungtrafikk eller støyende virksomhet. Minilager til privat utleie kan slik sett være bedre tilpasset et boligområde enn større lagerenheter som vil kunne genererer en annen type bruk og tyngre trafikk. Antall adkomster inn til næringsområdet endres ikke. Videre vurderes det som positivt at området mot Granborgveien strammes opp og gir en mer sikker av- og påkjøringssituasjon. Isolasjonsbeltet skal i hovedsak opprettholdes som i gjeldende plan.

Etter en helhetsvurdering mener rådmannen at planforslaget kan behandles som endring med forenklet prosess og anbefaler at omsøkte planendring som det fremkommer av innstillingen.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Alternativ innstilling:

Endringen vedtas ikke. Det er ikke ønskelig med ytterligere utvidelse av næringsvirksomhet i et område som først og fremst består av boligbebyggelse. Nabomerknader viser at saken er konfliktfylt og en endring av planen som innebærer utvidelse bør tas gjennom full planprosess. Bruken av området fremover bør løftes frem i kommende kommuneplanprosess.

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,-

For bearbeiding av digitale data som ikke oppfyller kommunens kravspesifikasjon betales etter punkt 3 tredje ledd et tillegg på kr. 8 840,-

Sum gebyr kr. 42 940,-

Faktura sendes

Skallevold Trevarefabrikk AS, Granborgveien 5, 3153 Tolvsrød

Org.nr. 918 818 529

Tønsberg, 4.9.2020

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder