



Saksbehandler:
Svanhild Sortland, telefon:
Arealplan

Endring av Detaljregulering for Narverødveien 40 - planid 3803 20120058

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.09.2021	PS	191/21

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av detaljregulering av Narverødveien 40 - planid 3803 20120058, vedtatt 17.9.2014, og detaljregulering av Meny, Råel – planid 3803 vedtatt 17.09.2014, med følgende endringer:

Endringer i plankartet:

1. For område A endres formål fra *kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri /lager* til *Lager*.

Endringer i planbestemmelsene:

2. I § 4.2 som omhandler bruk av område A: Det legges til tekst som sier at område A kan benyttes til minilager/lagerseksjoner. Tekst som sier at 50% av arealet kan benyttes til rent kontorformål, strykes.
3. § 4.3 Område B1 og B2: endres fra å si at innenfor B1 kan maksimalt 30% benyttes til kontorformål, til at i område B1 kan maksimalt 10% brukes til rent kontorformål, og 90% skal benyttes til lager.
4. I Rekkefølgebestemmelse § 8.5 kryss med Narverødveien, legges til et ledd som presiserer hva som skal gjelde for område A:

Før det gis rammetillatelse innenfor område A skal oppgradering av kanttopp, fortau og frisikt i krysset med Narverødveien være gjennomført, i henhold til tegning CO1 datert 4.8.2021. Oppgraderingen krever gjennomføringsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune.

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

24.09.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Fellesforslag fremmet av utvalgets leder, foreslått av Per Martin Aamodt, Arbeiderpartiet

Gang-/ sykkel-/turvei som kommer ut fra Kirkeskogen/ Slagenskogen nord for "gamle Flinthallen", må synliggjøres og merkes slik at biltrafikk på området blir oppmerksom på at det her kommer myke trafikanter rett inn på veien. Eventuelt må dette sikres på annet vis.

Barnerepresentanten hadde innspill i behandling av saken.

Votering:

Fellesforslag fra utvalget fremmet av Aamodt (AP) basert på innspill fra barnerepresentanten ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 191/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas endring av detaljregulering av Narverødveien 40 - planid 3803 20120058, vedtatt 17.9.2014, og detaljregulering av Meny, Råel – planid 3803 vedtatt 17.09.2014, med følgende endringer:

Endringer i plankartet:

1. For område A endres formål fra *kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri /lager* til *Lager*.

Endringer i planbestemmelsene:

2. I § 4.2 som omhandler bruk av område A: Det legges til tekst som sier at område A kan benyttes til minilager/lagerseksjoner. Tekst som sier at 50% av arealet kan benyttes til rent kontorformål, strykes.
3. § 4.3 Område B1 og B2: endres fra å si at innenfor B1 kan maksimalt 30% benyttes til kontorformål, til at i område B1 kan maksimalt 10% brukes til rent kontorformål, og 90% skal benyttes til lager.
4. I Rekkefølgebestemmelse § 8.5 kryss med Narverødveien, legges til et ledd som presiserer hva som skal gjelde for område A:

Før det gis rammetillatelse innenfor område A skal oppgradering av kanttopp, fortau og frisikt i krysset med Narverødveien være gjennomført, i henhold til tegning CO1 datert 4.8.2021. Oppgraderingen krever gjennomføringsavtale med Vestfold og Telemark fylkeskommune.

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

Gang-/ sykkel-/turvei som kommer ut fra Kirkeskogen/ Slagenskogen nord for "gamle Flinthallen", må synliggjøres og merkes slik at biltrafikk på området blir oppmerksom på at det her kommer myke trafikanter rett inn på veien. Eventuelt må dette sikres på annet vis.

Sammendrag:

Sivilarkitekt MNAL Harald Schultze søker på vegne av Narverødveien 40 AS om endring av detaljregulering for Narverødveien 40, planid 3803 20120058, vedtatt 17.9.2014.

Gjeldende plan består av feltene A, B1-2 og C1-4. Alle feltene er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri/lager. Det er kun område A som ikke er bebygget. Planområdet har adkomst fra Narverødveien.

Det søkes om å endre formål på felt A fra kontor/industri/lager til kun lager. I tillegg søkes arealbruk i område B1 endret slik at en større andel av feltet bindes til lagerformål. Bakgrunn for søknaden er ønske om å bygge ut med samme type lager som allerede er etablert på område C da det er etterspørsel etter denne typen lagerboder. I søknaden legges til grunn at lager er et formål som generer mindre trafikk enn gjeldende formål kontor/industri/lager. Det søkes derfor om at rekkefølgebestemmelse som krever oppgradering av krysset med Narverødveien i forbindelse med utbygging av felt A, tas ut.

Viktige tema i denne saken er trafikksikkerhet og vurdering av belastningen på krysset med Narverødveien, og hvor mye trafikk som genereres av lager sammenlignet med kontorvirksomhet.

Endringen er varslet naboer og berørte myndigheter. Det er kommet innspill fra Vestfold og Telemark fylkeskommune. Fylkeskommunen mener krysset med Narverødveien er belastet allerede med dagens situasjon og at gjeldende plan legger til grunn at det er behov for oppgradering av krysset ved en ytterligere utbygging av området uavhengig av formål. De påpeker at enhver trafikkøkning vil kreve oppgradering av krysset. Fylkeskommunen var derfor skeptisk til planforslaget ved varsel.

Søker mener at utbygging av lagerbod/minilager på A-området vil generere lite trafikk. Utviklingen av de øvrige områdene med mye lagervirksomhet genererer mindre trafikk enn om området hadde vært utnyttet med full andel til kontorformålet. Beregninger på bakgrunn av erfaringstall fra området og trafikktegninger, viser at selv med lagerbod/minilager på A-området vil den samlede trafikkmengden til hele planområdet bli ca. 35% lavere enn ved maksimal utnyttelse av kontorformålet i planområdet. På bakgrunn av dette har Fylkeskommunen har gitt aksept for en mindre omfattende opparbeidelse av krysset med Narverødveien enn det rekkefølgebestemmelsen i gjeldende plan krever. Kravet om at krysset skal oppgraderes med venstresving og kanalisert avkjøring skal ikke lenger gjelde område A. I stedet legges det til en egen rekkefølgebestemmelse for område A som sier at før det gis rammetillatelse innenfor område A skal krysset være oppgradert med kantstopp og med fortau i begge retninger, samt friskt. Disse kravene er nå innarbeidet i planforslaget.

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

Vedlegg:

20120058_R 20210823 Forslag

20120058_G 20140121 forslag

20120058_G 20160106 gjeldende

Endring av detaljregulering av Narverødveien 40 - plan ID 3803 20120058 - planinitiativ

Structor vedl.1

situasjonskart vedl.3

Asplan vedl.4

Asplan vedl.5

Endring av detaljregulering av Narverødveien 40 - plan ID 3803 20120058 - innspill til varsel om endring av reguleringsplan

Endring av detaljregulering av Narverødveien 40 - plan ID 3803 20120058 - referat befaringsprotokoll 21062021

referat befaringsprotokoll 21

SV: Narverødveien 40, deres referanse 21/19530-2

Innledning – hva saken gjelder:

Sivilarkitekt MNAL Harald Schultze søker på vegne av Narverødveien 40 AS om endring av detaljregulering for Narverødveien 40, planid 3803 20120058.

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 hoveddrammene 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:

Området er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, eksisterende.

Gjeldende Reguleringsplan:

Gjeldende plan er detaljregulering for Narverødveien 40 - planid 3803 20120058, vedtatt 17.9.2014. Planen ble utarbeidet parallelt med detaljregulering for Meny, Råel, planid 3803 20110054, vedtatt 17.9.2014. De to planene har felles adkomst til Narverødveien. Detaljregulering for Meny Råel er ikke realisert og består pr i dag av tre boliger og åpent trafikk/parkeringsareal som ligger i tilknytning til krysset med Narverødveien. Trafikkarealet i krysset og tiliggende areal er i dag uoversiktlig og lite tilrettelagt for myke trafikanter. Før det kan tillates økt trafikkbelastning på krysset må krysset utbedres. Rekkefølgebestemmelser i begge planer skal sikre at krysset med Narverødveien oppgraderes ved utbygging av planområdene. Krysset skal strammes opp og det skal etableres fortau/gang-sykkelvei og busslomme.



Utsnitt av plankart for detaljregulering for Narverødveien 40 og detaljregulering for Meny, Råel.

Planområdene har felles avkjøring fra Narverødveien i nord.



Skråfoto som viser situasjonen i 2017. B-feltene er utbygget.

Faktagrunnlag:

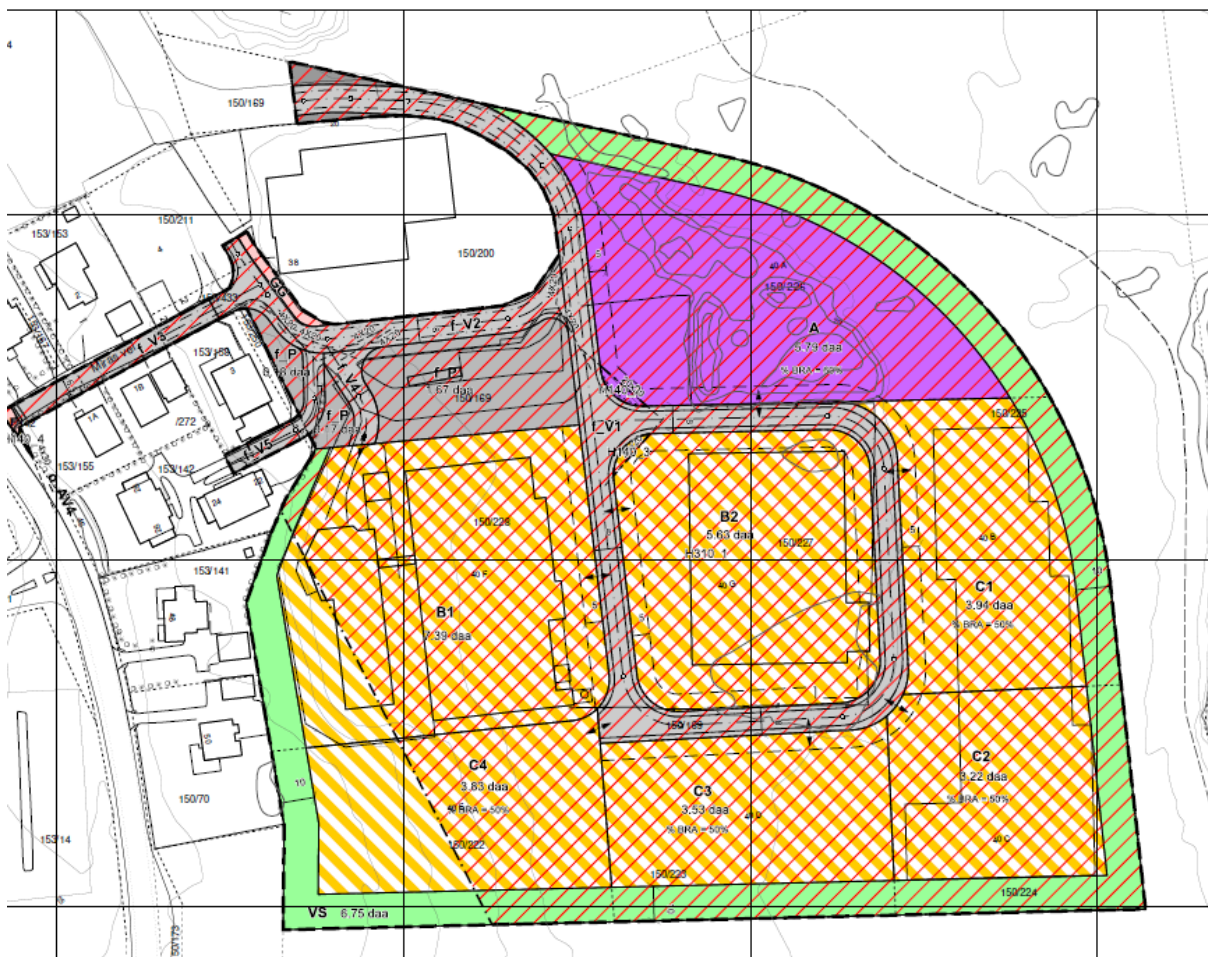
(fra plankonsulentens søknad/planinitiativ/trafikknotat):

Bakgrunn/begrunnelse for endringen

Detaljregulering for Narverødveien 40 og Meny Råel ble vedtatt av bystyret 17.09.14. Planene har felles adkomst fra Narverødveien. Planen for Narverødveien 40 regulerer areal til Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri/lager i 7 områder: A, B1-2 og C1-4.

Område A er ikke bebygget. Områdene B1 og B2 er i bruk som i 2014. C1, C2 og C3 er fullt utbygget med lagerboder, og det pågår bygging på C4. Utbygging av lagerboder har i stor grad vært bestemt av markedsmessige forhold. Behovet for boder forventes å øke blant annet som følge av liten bodplass i ny bebyggelse. Det er rimelig å anta at lagerboder vil være langsiktig bruk av arealene og Narverødveien 40 AS ønsker å bebygge også område A med slik funksjon. I tillegg ønskes arealbruk i område B1 endret.

Forslag til endringer i plankartet:



Forslag til nytt plankart der det i område A kun tillates lager.

Forslag til endringer i planbestemmelsene:

(foreslått ny tekst med fet skrift, slettet tekst markert med overstrykning):

§ 4.2 Område A - Lager

For område A tillates maks bruksareal 60 % BRA, hvor av maks 50 % kan brukes til rent kontorformål.

For område A tillates maks bruksareal 60% BRA.

Innenfor området tillates etablert minilager/lagerseksjoner.

Maksimal byggehøyde er c+33.

Det tillates ikke kjeller.

§ 4.3 Områdene B1 og B2

For område B1 tillates maks bruksareal 55 % BRA, hvor av maks 30% **10%** kan brukes til rent kontorformål **og 90% skal benyttes til lager.**

For område B2 tillates maks bruksareal 60 % BRA, hvor av maks 20 % kan brukes til rent kontorformål.

Maksimal byggehøyde i begge områdene er c+33.

Det tillates ikke kjeller.

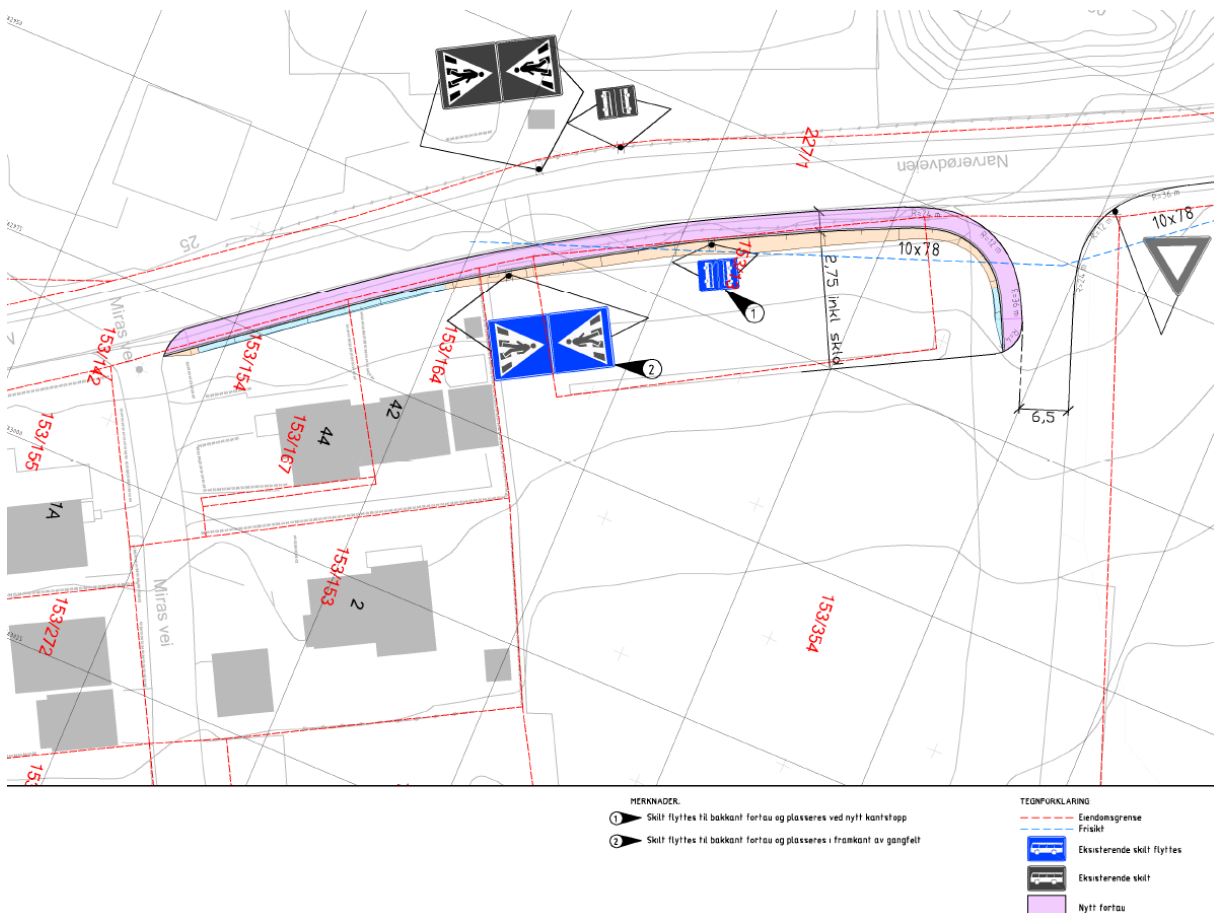
Vurdering av konsekvenser:

Trafikktelling og registrerte besøk i områdene C1–2 viser at trafikkmengden i krysset er lav og uten rushtidstopper. Ytterligere utbygging med lagerboder vil gi lite tilleggstrafikk, trafikken vil være fordelt over døgnet og ukedager og medføre lite sjenanse for naboer og øvrig drift i

området.

For å få oversikt over den samlede trafikkmengden foretok Asplan Viak AS en trafikktelling i ettermiddagsrushet 04.11.20, og notat datert 11.11.20 (vedlegg 5) viser at virksomhetene etablert innenfor planområdet til Narverødveien 40 genererer svært lite trafikk. Trafikkmengden i krysset er lav og er i ingen eller liten grad påvirket av topper i trafikken. I et nytt notat 23.02.21 (vedlegg 4) forsterkes denne vurderingen (sitat): bygging av lager/lagerboder på område A kan utføres uten negative konsekvenser for det samlede trafikkbildet innenfor hele planområdet. På grunn av de lave trafikktallene ved bruk av arealene til lagerboder ønsker Narverødveien 40 AS bygge ut område A basert på eksisterende kryss. Etter befaring med Telemark og Vestfold fylkeskommune ble det skrevet nok et notat (Structor-notat datert 02.07.21 – vedlegg 1) med oppsummering: Utbygging av lagerhotell på A-området vil generere lite trafikk. Utviklingen av de øvrige områdene har blitt annerledes og genererer mindre trafikk enn den kunne ha blitt om området vært utnyttet maksimalt innenfor gjeldende reguleringsplan. Selv med lagerhotell på A-området vil den samlede trafikkmengden til hele planområdet bli ca. 35% lavere enn ved maksimal utnyttelse.

Det er nå det enighet med Vestfold og Telemark fylkeskommune om at dagens kryss kan brukes etter oppstramming av avkjørselen, etablering av fortau og flytting av busstopp.



Illustrasjon av oppgradert kryss med kantstopp, frisikt og fortau vestover til Miras vei og østover inn langs innkjøringen til planområdet.



Flyfoto som viser dagens situasjon mellom avkjøringen til planområdet og Miras vei.

Varsling og Merknader:

Endringen er varslet naboer og berørte er varslet om endringen. Det er kommet merknad fra Vestfold og Telemark fylkeskommune i brev datert 12.5.2021 (*gjengis ikke i sin helhet*):

Samferdse

... Rekkefølgekravet om utbedring av krysset samt etablering av ny gang- og sykkelvei slår inn ved igangsettingstillatelse innenfor område A, B1 og B2. Rekkefølgekravets innslag indikerer at området trenger en ny adkomst før det bygges ut mer, og ikke kun det at det er omfanget av den fremtidige utbyggingen som utløser rekkefølgekravet. Dagens adkomst er utflytende og har en uheldig helling inne på området. I tillegg er adkomsten en kombinert adkomst og busslomme.

Denne utformingen tilsier at behovet for oppgradering allerede er til stede selv om planen endres til mindre transportkrevende formål. Da det må antas at leietakere av minilager ikke kommer på sykkel, kan fylkesveimyndighetene gå med på at kravet om etablering av gang- og sykkelvei kan legges på andre formål i planen enn etablering av lager. Tatt i betraktning dagens aktivitet inne på området og adkomstens utforming, så motsetter Vestfold og Telemark fylkeskommune seg at Tønsberg kommune endrer planen slik at områdene A, B1 og B2 ikke lenger har rekkefølgekrav om opparbeidelse av ny adkomst.

Dersom dette ikke gjøres vil fylkeskommunen ha vesentlig merknad til saken, som etter forarbeidene og lovkommentaren til pbl. fører til at saken må behandles som en vanlig reguleringsplan, med samme krav som utarbeidelse av ny plan. Fylkeskommunen ber derfor om å bli orientert når det fattes vedtak i saken.

Uttalelse etter trafikktellingsnotat, epost datert 9.8.2021:

Vi har gått igjennom notat og tegning og har følgende kommentarer:

- Reguleringsplanen har rekkefølgekrav om busslomme. Vi kan akseptere kantstopp på Narverødveien som etableres ihht vegnormalens krav, men vi akseptere ikke at dere kun flytter skiltstolpen.

- Fra kantstoppet må dere også bygge et fortau slik som reguleringsplanen viser, i begge retninger. Både ned til Miras vei/gangveien og opp og inn i adkomsten til næringsområdet.

Hvis disse merknadene innarbeides og hensyntas i nye tegninger, vil fylkesveimyndighetene kunne akseptere en endring av gjeldende reguleringsplan.

Vurdering:

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 at endringene ikke vil berøre hoveddrammene i planen. Saken berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er heller konfliktfylt.

Planområdet er pr i dag utbygget med en stor andel lager. Trafikken som genereres til fra planområdet og krysset med Narverødveien er derfor blitt mindre enn det som i planprosessen ble stipulert trafikkmengde for disse feltene som er utbygget. Trafikktellingen som er utført i forbindelse med utarbeidelse av det foreliggende planforslaget konkluderer med at den totale trafikkgenereringen til planområdet blir ca. 35% lavere, selv etter utbygging av A-området, enn det som lå inne som innslagspunkt for når et kanalisert kryss med venstresvingefelt skulle bygges i gjeldende reguleringsplan fra 2014. Søker har dermed litt «å gå på» i forhold til utbyggingen av felt A med tanke på trafikk, og mener at utbyggingen av område A til lager, derfor ikke bør utløse krav til full opparbeidelse av krysset. I utgangspunktet ønsket forslagsstiller å ta ut rekkefølgebestemmelsen om opparbeidning av krysset fra planen. På bakgrunn av tilbakemelding fra Vestfold og Telemark fylkeskommune er det foreslått en løsning med en mer begrenset oppgradering av krysset. På bakgrunn av de nye trafikkberegningene har Vestfold og Telemark fylkeskommune akseptert en oppgradering som innebærer at det etableres kantstopp for buss, frisikt og fortau. Kravet er tatt inn i planforslaget som en egen rekkefølgebestemmelse for område A.

Kommunedirektøren mener at dette er en løsning som kan aksepteres. Vi mener det er viktig å binde løsningene i en planendring slik at det ikke blir mulig å gå tilbake til en kombinasjon av formål som igjen vil kunne gi en større mengde trafikk. Ved en fremtidig utbygging innenfor planområdet må krysset med Narverødveien oppgraderes eller det må gjennomføres ny planprosess. Konsekvensen vil bli en mindre fleksibel plan, men en plan som likevel er bedre tilpasset det spesifikke planlagte tiltak innenfor felt A og eksisterende situasjon innenfor de øvrige feltene.

Det er viktig at det nå etableres en tryggere løsning for myke trafikanter i dette krysset, og at det utflytende grå arealet som ligger i tilknytning til krysset, strammes opp. Krysset med Narverødveien ligger utenfor planområdet til Narverødveien 40. Krysset inngår i detaljregulering for Meny Råel. Oppgraderingen av krysset i forbindelse med utbyggingen av område A legges ikke inn i plankartet, ettersom det fortsatt må ligge inne et krav om full utbygging/oppgradering av krysset ved en fremtidig utbygging av Meny Råel.

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

klima- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvens

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens

Konsekvenser for barn og unge:

En oppgradering av kantstopp og opparbeidelse av fortau langs Narverødveien mellom Miras vei og avkjøringen til planområdet vil være positivt for myke trafikanter.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

Gebyr:

For endring av reguleringsplan som behandles politisk skal det etter punkt 3 annet ledd, punkt 2 betales et gebyr på kr. 70 045,-

For bearbeiding av digitale data som ikke oppfyller kommunens kravspesifikasjon betales etter punkt 3 tredje ledd et tillegg på kr 9 080,-

Sum gebyr kr 79 152,-

Faktura sendes
Narverødveien 40 AS

Tønsberg, 3.9.2021

Jan R. Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder