

## PLANINITIATIV på vegne av Narverødveien 40 AS

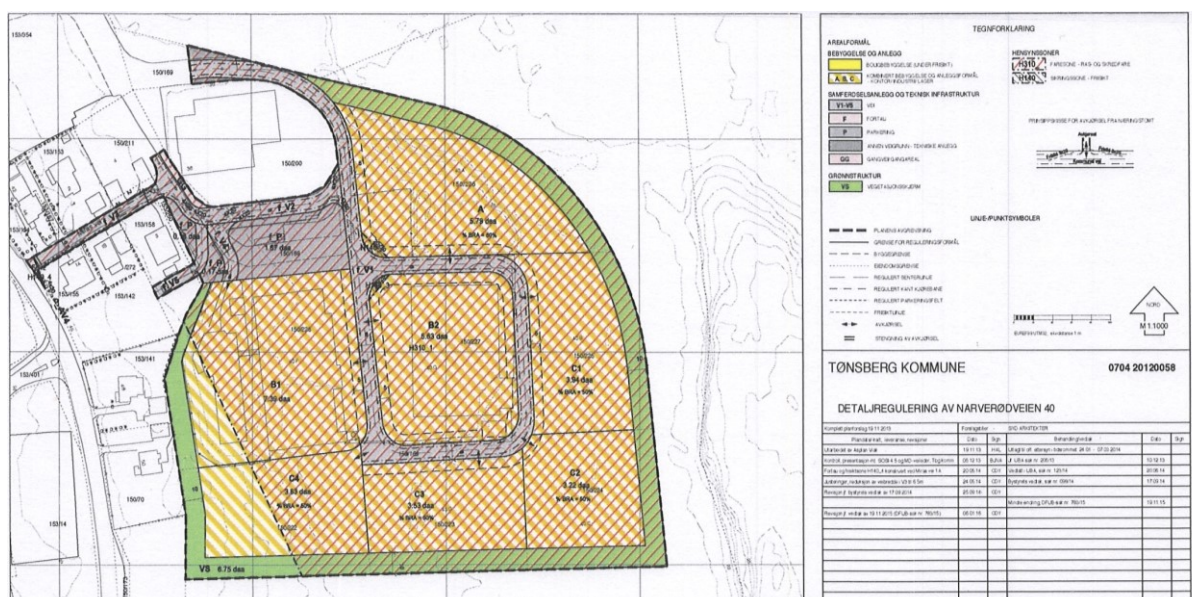
### ENDRING AV DETALJREGULERING AV NARVERØDVEIEN 40 plan-ID 3803 20120058

09.08.2021

#### BAKGRUNN/BEGRUNNELSE

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.



gjeldende plankart

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.

Slik endring forutsetter endring av gjeldende detaljplan.

#### Trafikk

For å få oversikt over den samlede trafikkmengden foretok Asplan Viak AS en trafikktelling i ettermiddagsrushet 04.11.20 som i notat datert 11.11.20 (vedlegg 5) som viste 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 (kfr. vedlegg 2).

For Narverødveien 40AS er det av stor betydning å komme raskt i gang med bygging av lagerboder i område A, selv om alle arbeider med forbedring av dagens kryss med Narverødveien ikke er ferdigstilt.

Bruk av dagens kryss og rask igangsetting av arbeider i område A forutsetter endring av reguleringsbestemmelsene ved at *område A* tas ut av §8.5 og § 8.6.

## **GJELDENDE PLAN**

Regulert arealbruk for områdene A, B, C er *kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/industri/lager*.

Reguleringsbestemmelsene for område A og B1 angis utnyttelse og arealbruk:

§4.2: i område A tillates 60% BRA hvorav maks 60% kan brukes til rent kontorformål

§4.3: i område B1 tillates 55% BRA hvorav maks 30% kan brukes til rent kontorformål

## **ENDRINGER**

Plankartet ønskes endres slik:

i tegnforlaringen under "arealformål" tilføyes område A med formål "lager/lagerboder". Områder med formål "kombinert bebyggelse" endres fra A, B, C til B, C.

Reguleringsbestemmelsene ønskes endret slik:

§2.1: Områdene B og C kan brukes til kombinert bebyggelse og anleggsformål, område A kan bare brukes til lager/lagerboder.

§4.2: Område A kan bare brukes til lager/lagerboder.

§4.3: i område B1 kan maksimalt 10% brukes til rent kontorformål og 90% til lager (eksisterende situasjon).

§ 8.5 og § 8.6: område A tas ut av bestemmelsene.

Endret tekst vil da være:

§2.1: **Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 pkt. 1)**

Område A - Lager/lagerboder.

Område B1- rent kontorformål/lager.

(Områdene B2, C1-4: ingen endring).

§4.2: **Område A**

For område A tillates maksimalt bruksareal 60% BRA, 100% av området kan brukes til lager/lagerboder. Maksimal byggehøyde er c+33. Det tillates ikke kjeller

§4.3: **Område B1**

For område B1 tillates maksimalt bruksareal 55% BRA, hvorav maks 10% kan brukes til rent kontorformål og 90% til lager.

Maksimal byggehøyde er c+33.

Det tillates ikke kjeller.

§8.5 Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet for områdene B1 og B2, må detaljert byggeplan for nytt kryss i Narverødveien være godkjent og gjennomføringsavtale være inngått med Statens vegvesen.

§8.6 Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet for områdene B1 og B2, må arealene GS1, GS2, Fortau (F), KV1, KV2, V1 Og VS1 være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplaner som er godkjent av Statens vegvesen. Det kreves ikke nytt kryss med Narverødveien før bygging i område A, men før det kan gis brukstillatelse i området skal avkjørselen til Narverødveien være strammet opp, fortau etablert og busstopp flyttet, som akseptert av Vestfold og Telemark fylkeskommune (vedlegg 2 og 3).

## **KONSEKVENSER FOR NABOER/PLANOMRÅDET**

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.

Harald Schulze

### Vedlegg:

- 1: Structor-notat datert 02.07.2021
- 2: E-post fra Vestfold og Telemark fylkeskommune datert 09.07.2021
- 3: tegning som viser utbedring i/ved avkjørselen datert 04.08.21
- 4: Asplan Viak-notat datert 23.02.2021
- 5: Asplan-Viak-notat datert 11.11.2020