

Oppdragsgiver
Edh Eiendom AS

Rapporttype
Planinitiativ til detaljregulering for Broen næringsområde

Dato
2023-10-16

Planinitiativ BROEN NÆRINGSOMRÅDE



**PLANINITIATIV
BROEN NÆRINGSOMRÅDE**

Oppdragsnavn	Detaljregulering for Broen næringsområde
Prosjekt nr.	378020484
Mottaker	Tønsberg kommune
Dokument type	Planinitiativ
Versjon	1
Dato	16.10.2023
Utført av	ADSZ
Kontrollert av	RASTBG
Godkjent av	ADSZ
Beskrivelse	Planinitiativ for Broen næringsområde

INNHold

1.	KORT PRESENTASJON	4
2.	MATERIALE	6
a)	Formålet med planen.....	6
b)	Kart med forslag til planavgrensning.....	6
c)	Beskrivelse av området.....	7
d)	Virkning utenfor planområdet	11
	Økt trafikk og støy	11
	Klimatilpasning	12
e)	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	14
f)	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	15
g)	Funksjonell og miljømessig kvalitet, klimagassutslipp, energibehov og energiløsning 15	
h)	Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter	15
i)	Forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	15
j)	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser.....	19
k)	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	19
l)	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	19
m)	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	19
n)	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.....	19
3.	VEDLEGG	20
a.	Planavgrensning	20
b.	KU-vurdering.....	20

1. Kort presentasjon

Dette er et planinitiativ for å regulere deler av eiendommen med gårds- og bruksnummer 51/487, 51/282 m. fl på Broen til næring. Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Tønsberg kommune.

Næringsområde Broen har i flere år vært brukt til næringsformål. Her er det etablert næring i form av lagerbygg, lagerproduksjon, lagerutleie, verksted, kontor og salg av grossist. Området er stort med potensiale for fortetting og bedre utnyttelse av området.

Edh Eiendom er største eier av arealene innenfor planområdet og ønsker med dette å sette i gang arbeidet med reguleringsplan for Broen næringsområde.

På bakgrunn av dette utarbeides det nå et planinitiativ for å starte arbeidet med regulering av eiendommen til næring.

Forslagstiller

Tiltakshaver: Edh Eiendom AS v/Terje Edh

Kontaktperson: Tom Skauen

Telefon: 900 19 310

E-post: tom@promarkas.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Henning Larsen (Rambøll)

Kontaktperson: Abdullah Shirinzadeh

Adresse: Erik Børresens allè 7, 3015 Drammen

Telefon: 41791004

E-post: abdullah.shirinzadeh@henninglarsen.com

Oppstartsmøte

Følgende personer ønsker å delta i møtet:

- Abdullah Shirinzadeh
- Tom Skauen
- Terje Edh

Dokumentasjon på plankompetanse

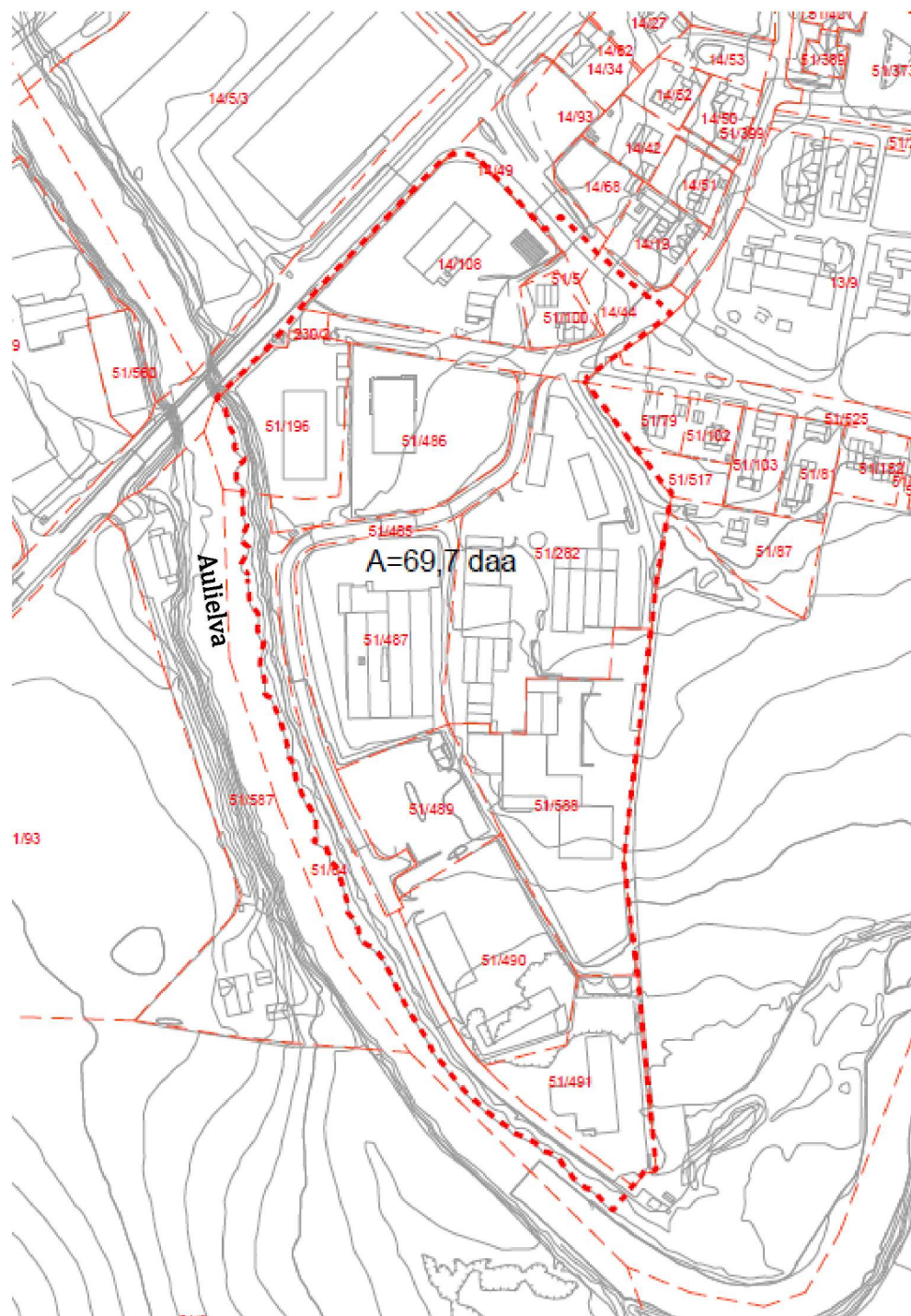
Henning Larsen AS er en del av Rambøll Norge gruppen som har utarbeidet en rekke reguleringsplaner i Tønsberg kommune. Blant annet har vi utarbeidet reguleringsplan Kongsåsen på Sem, Statens Park, områdeplan for Slottsfjellet m.fl.

Grunneiere og rettighetshavere:

Følgende eiendommer/deler av eiendommer inngår i planområdet:

Gnr/Bnr.		Adresse	Eier
14/44	Broen	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG	Tønsberg kommune
51/5	Broen 7	Broen 7, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/64	Broen	Vestbygdveien 485, 3175 RAMNES	Ektvedt
51/100	Broen 7	Broen 7, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/196	Broen 3A	Broen 3 A, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/282	Broen 7	Broen 7, 3170 SEM	Edh Eiendom AS

230/2	Broen	Postboks 2844, 3702 SKIEN	Vestfold og Telemark fylkeskommune, vei
51/485	Broen	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG	Tønsberg kommune, vei
51/486	Broen 3B	Broen 3B, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/487	Broen 5A	c/o Bruun Eiendom AS, Rudssletta 12	1351 RUD
51/489	Broen 5B	Broen 5B, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/490	Broen 5C	Broen 5C, 3170 SEM	Edh Eiendom AS
51/491	Broen 5D	Broen 5D, 3170 SEM	Broen Næringscenter AS
51/108	Semsbyveien	Semsbyveien	Edh Eiendom AS
51/525	Broen	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG	Tønsberg kommune
51/588	Broen 9	Broen 9, 3170 SEM	Phoenix Eiendom AS



Figur 1: Eiendommer som ligger innen- og utenfor planområdet.

Ønskes det parallell plan- og byggesaksbehandling?

Det er per nå ikke tatt stilling til om det er aktuelt med parallell plan- og byggesaksbehandling.

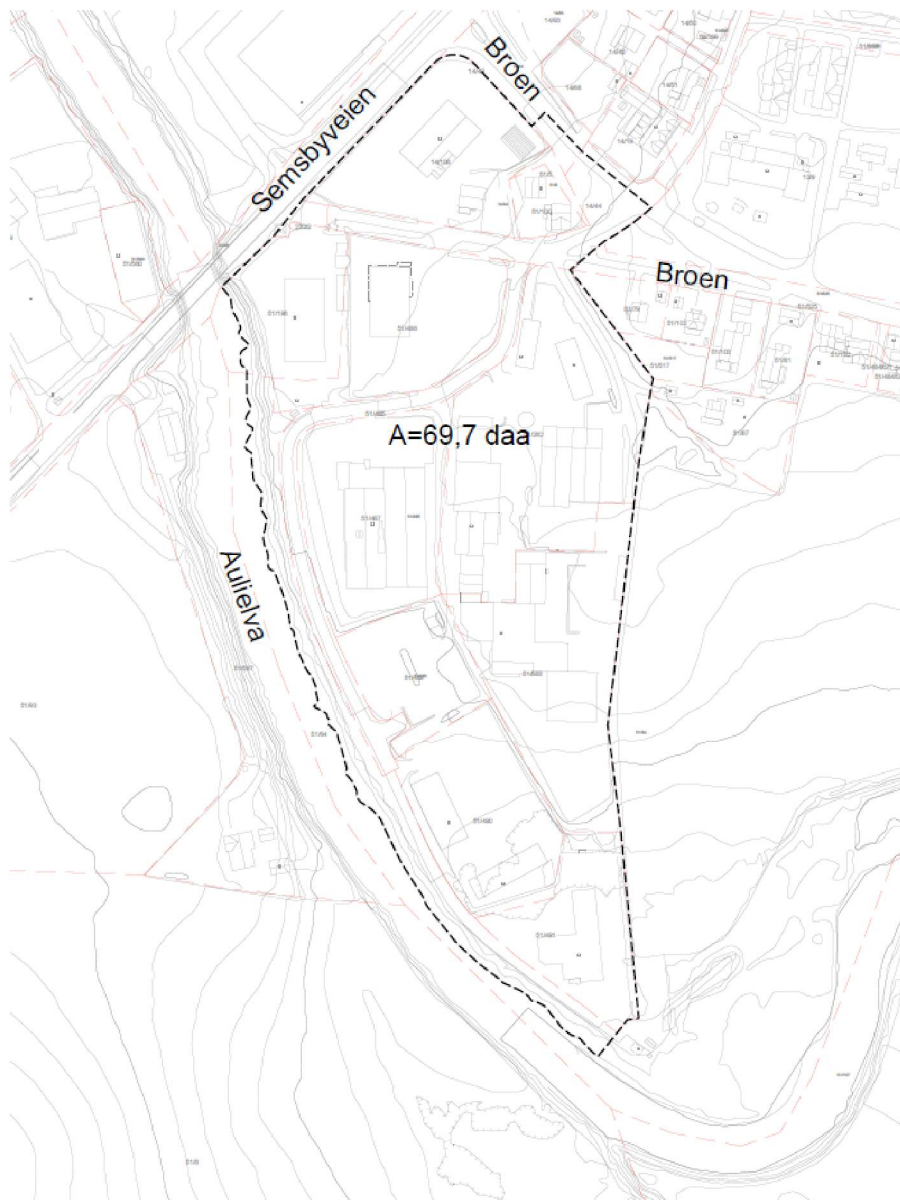
2. Materiale

a) Formålet med planen

Hensikten med denne planen er å regulere eiendommen gbnr 51/282, 51/588 m. fl til næringsformål. Det skal i tillegg tilrettelegges for bedre kryssutforming i krysset Broen x Broen og rydde noe i dagens veiforhold og utbedre veiforholdene.

b) Kart med forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist med sort stiplet linje på kartet under. Planområdet har et areal på ca. 69,7 dekar og grenser til Aulielva i vest og sør, boligområder og Semsbyveien/Broen mot nord og jordbruksarealer mot øst.



Figur 2: Forslag til planavgrensning.

Det foreslås å regulere planområdet til følgende formål: næringsbebyggelse (1300) og kjørevei (2011).

c) Beskrivelse av området

Planområdet blir i dag brukt til næring/industri. Det er i dag etablerte ulike type næring innenfor området. Det er for eksempel etablert lagerlokaler, lagerproduksjon, lagerutleie, verksted, containerlager, kontor og grossistutsalg.

Aulielva renner vest for planområdet. Semsbyveien og Broen avgrensner området i nord. Øst for planområdet er det store jordbruksarealer. Ortofoto under viser dagens situasjon med en del bebyggelse/lager og containere, et typisk næringsområde.



Figur 3: Flyfoto over eksisterende situasjon. Broen/Sem, Norgeskart.no.



Figur 4: Planområdets beliggenhet. Broen/Sem, Norgeskart.no



Figur 5: Skråbilde over eksisterende situasjon. 3D kommune kart



Figur 6: Jordbruksarealer øst for planområdet.



Figur 7: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.



Figur 9: Eksisterende bebyggelse sør i planområdet. Aulielva ligger til høyre i bilde.

d) Virkning utenfor planområdetØkt trafikk og støy

Området ligger ca. 150 meter sør for E18 og grenser til Semsbyveien som er en fylkesvei og har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 5000, jamfør Statens vegvesen sitt vegkart. Det er ikke oppgitt ÅDT for Broen som er en kommunalvei. Planområdet har direkte adkomst fra Semsbyveien/Åshaugveien.

Vegvesenet støysonekart viser at ca. halvparten av planområdet er støyutsatt. Mens områder mot nord og Semsbyveien omfattes av rød støysone, er midtre delen av planområdet utsatt for støysone gul. Søndre delen av planområdet er fri for støy. Planområdet er et næringsområde og ikke et boligområde hvor støykravene er strenge. Hensikten med planen er å fortette området, noe som vil føre til en del økning i trafikk og støy.



Figur 10: Planområdet adkomst fra Semsbyveien via Broen

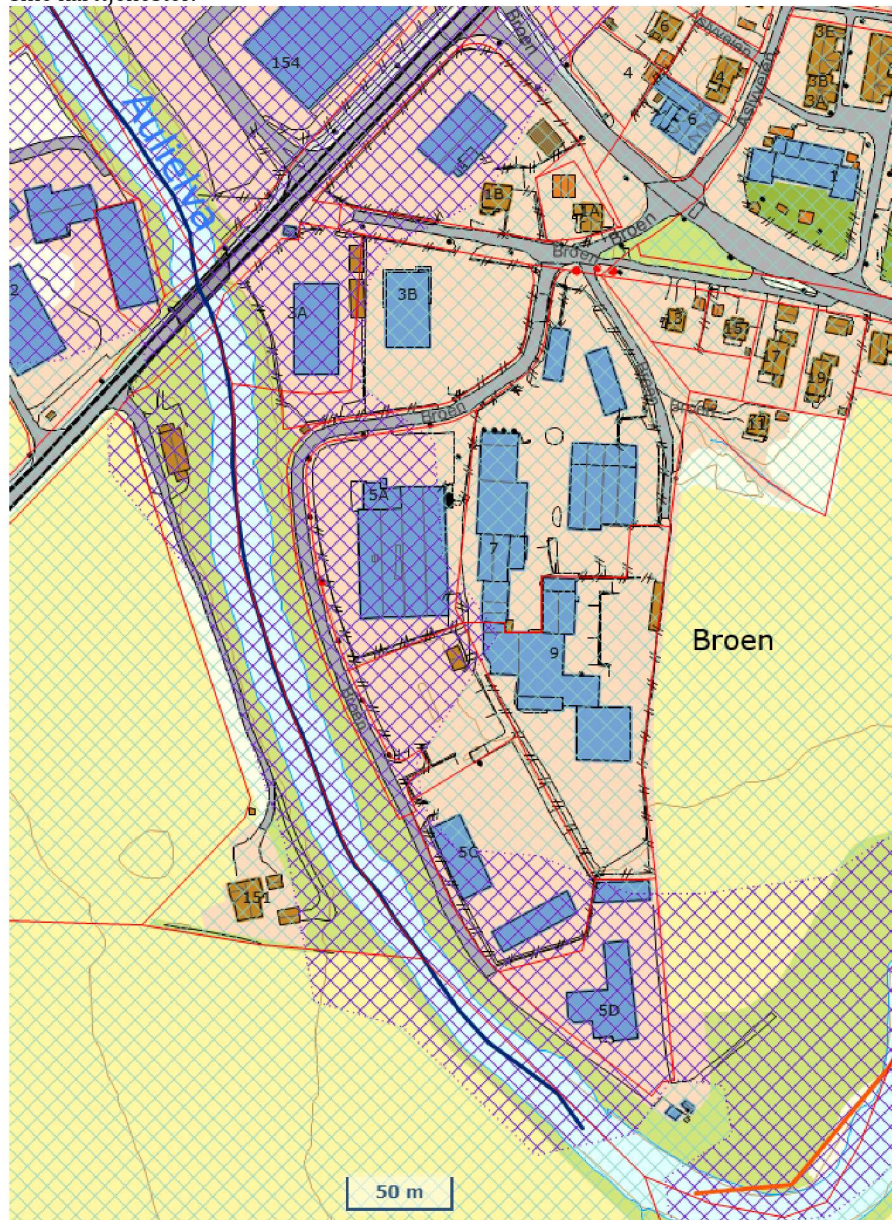


Figur 11: Vegvesenet sitt støysonekart

Klimatilpasning

Flom, havnivåstigning, overvann og økt nedbør er viktige tema som man bør tas hensyn til når det gjelder klimatilpasning. Disse temaene vil bli belyst nærmere i det videre planarbeidet.

Planområdet ligger nær Aulielva på kote +3 til 10 moh. Håndtering av overvann og flomveier skal skje i tråd med Tønsberg kommunes maler og veiledere. Deler av planområdet i vest, omfattes av faresone for flom H320 i den nye kommuneplanen som ligger ute på høring. Samme området ligger også inn som aktsomhetsområder for flom jf. NVE sine karttjenester.



Figur 12: Aktsomhetsområder for flom. Kilde: Tønsberg kart.

Infrastruktur, herunder overvann

Planområdet har adkomst fra Semsbyveien via Broen. Det er verken fortau eller gang- og sykkelvei i tilknytning til Broen, men på nordsiden av Semsbyveien går det en gang- og sykkelvei i retning vest-øst.

Temakartet vann- og avløp nedenfor viser at det er etablert vann- og spillvannsledninger gjennom planområdet. Blålinje er vannledning, mens grønn viser spillvannsledninger.

Overvannet skal håndteres i tråd med Tønsberg kommunes VA-norm. Tretrinnsprinsippet skal legges til grunn.



Figur 13: Vann- og spillvannsledninger innenfor planområdet.

Sosial infrastruktur

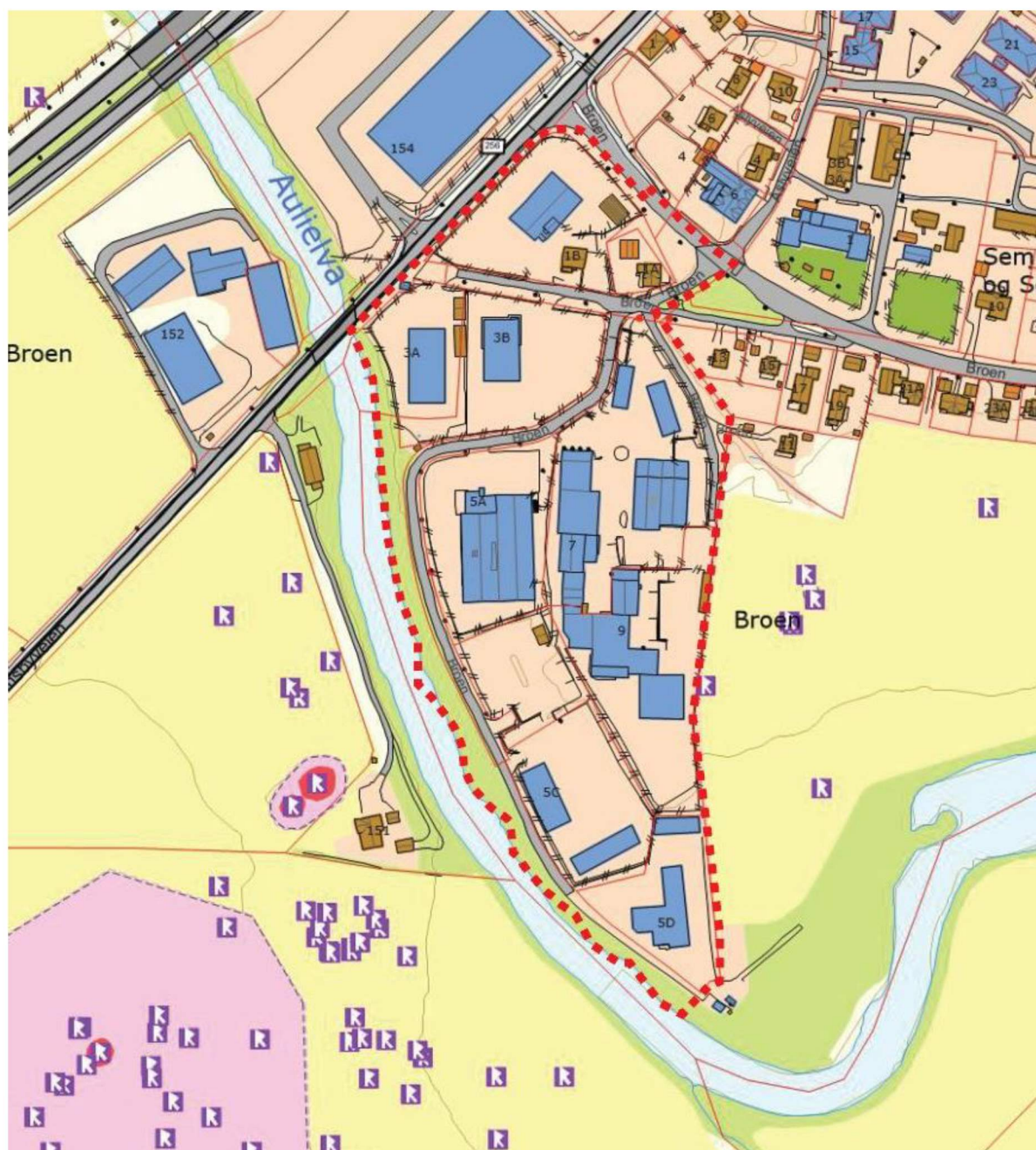
Området skal reguleres til næring. Tilgang til sosialinfrastruktur i form av skoler, barnehager, sykehus/sykehjem og legevakt er temaer som er knyttet regulering av boligområder. Sosial infrastruktur er derfor ikke så relevant i dette planarbeidet.

Friluftsliv

På temakartet til Tønsberg kommune er det ikke registrert noe under friluftsliv. Aulielva er merket som annen rute under kategorien *turruter*. Ellers brukes området til næring og er gjerdet inn. Det er ikke går ingen stier/turveier gjennom planområdet.

Kulturverdier

Det er ikke registrert kulturminner/kulturmiljøer innenfor planområdet. Utenfor planområdet på jordet i øst og på andre siden av Aulielva er det registrert en god del kulturminner. Tiltaket vil ikke berøre disse og vil ikke komme i konflikt med dem.



Figur 14: Kulturminner utenfor planområdet. Tønsberg kommune kart.

Barn og unges interesser

Planområdet brukes til næring/industri i dag og er ikke brukt av barn og unge. Barn og unges interesser er ikke relevant i dette området.

e) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er per nå ikke tegnet noen skisser på hvordan den nye bebyggelsen vil se ut, men ønske er å fortette område i samme stil som dagens situasjon. Det skal legges til rette for etablering av næringsbebyggelse kombinert med andre formål. Planen skal åpne opp for at det kan bygges næringsbygg, lagerbygg, verksted, kontor m.m.

f) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maksimalt bruksareal (BRA)/ bebygdareal (BYA) er noe som vil avklares underveis i planarbeidet i samråd med Tønsberg kommune. Det planlegges å bygge næringsbygg i 2-3 etasjer med et maksimum byggehøyde på 14 meter. Hensikten med planarbeidet er å utnytte arealene effektivt samtidig som man tar vare på natur, landskap og andre viktige verdier i området.

g) Funksjonell og miljømessig kvalitet, klimagassutslipp, energibehov og energiløsning

Det å etablere næring i et allerede veletablert næringsområde er et godt tiltak for miljøet og samfunnet. Tiltaket vil ta utgangspunkt i ABC-prinsippet om å etablere riktig næring på riktig sted. For å redusere klimagassutslipp er det tenkt at den nye bebyggelsen etableres i områder som allerede er i bruk. Dette gjør at tiltaket vil gi redusert klimagassutslipp.

h) Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planområdet har vært brukt til industri/næring i flere år. Dette er et område som ligger i kommuneplanen som næring og er et viktig næringsområde i Tønsberg kommune. Tiltaket vil foregå innenfor eksisterende området og vil føre til mindre virkning på landskap, omgivelser og strøkskarakter. Tiltaket vil ikke ødelegge dagens strøkskarakter. Det er i dag god vegetasjonsskjerming mellom Broen næringsområde og boligområde øst/nord for Broen. Tiltaket vil ikke berøre jordbruksarealer eller viktige landskapsverdier. Det vil heller ikke føre til negative virkninger på Aulielva.

i) Forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid**Kommuneplanens arealdel (2018 – 2030)**

Planområdet er i den gjeldende kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune avsatt til *næringsbebyggelse, boligbebyggelse, vei og LNFR*.

Ellers er det grense for 100 meter-strandsone langs Aulielva.

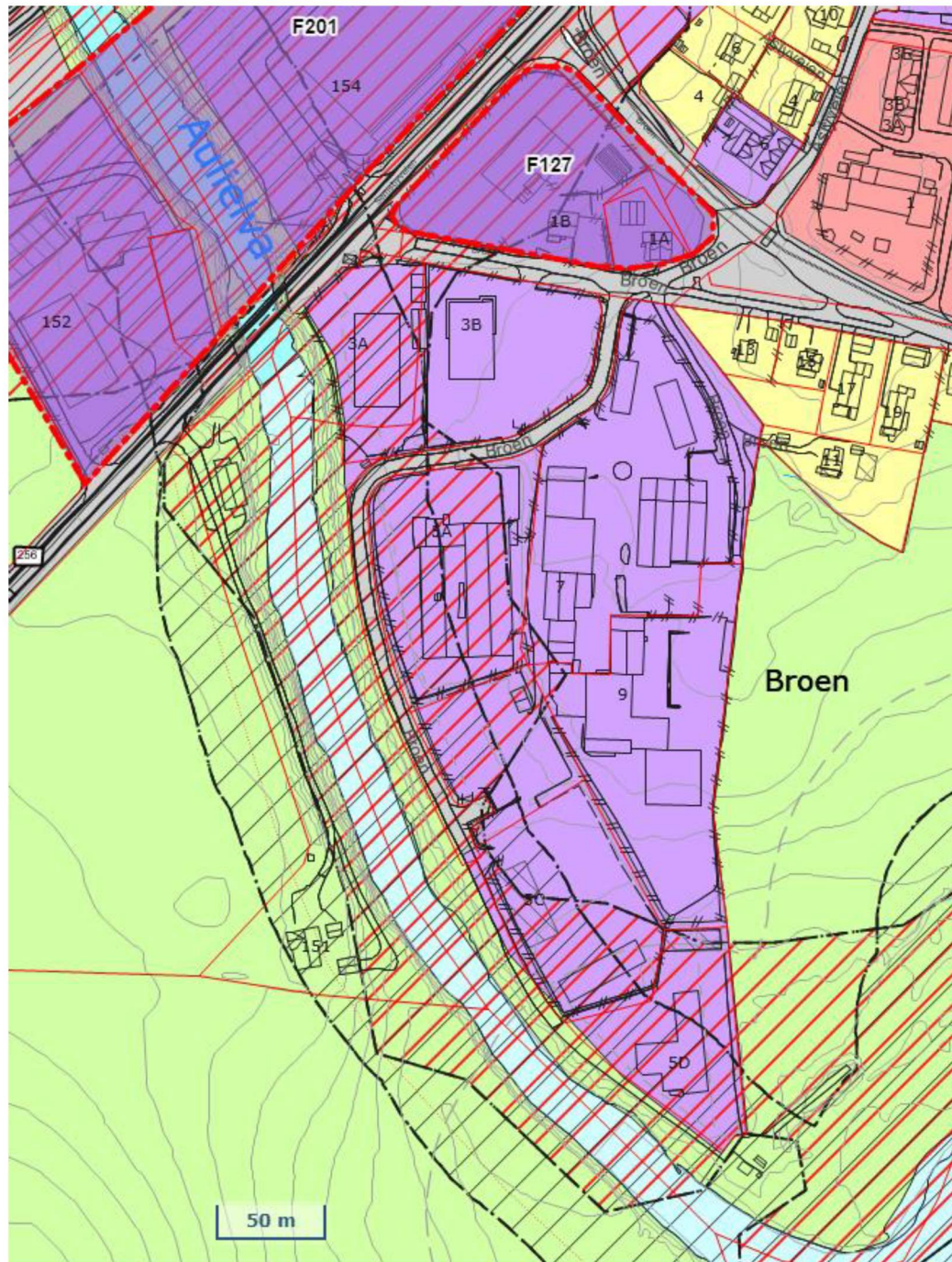


Figur 15: Kommuneplanens arealdel 2018 -2030. Planområdet er vist med rød stiplet linje. Tønsberg kommunekart

Kommuneplan under arbeid (2023 – 2035)

Det pågår planarbeid for ny kommuneplan for Tønsberg kommune. I høringsutkastet som ligger ute til offentlig ettersyn, er planområdet i den nye arealdelen avsatt til *næringsbebyggelse, vei, LNFR* og en liten del av planområdet omfattes av *boligbebyggelse*. Broen 1A som i gjeldende plan er avsatt til bolig er i den nye planen foreslått til *næringsbebyggelse*, (innspill F127.

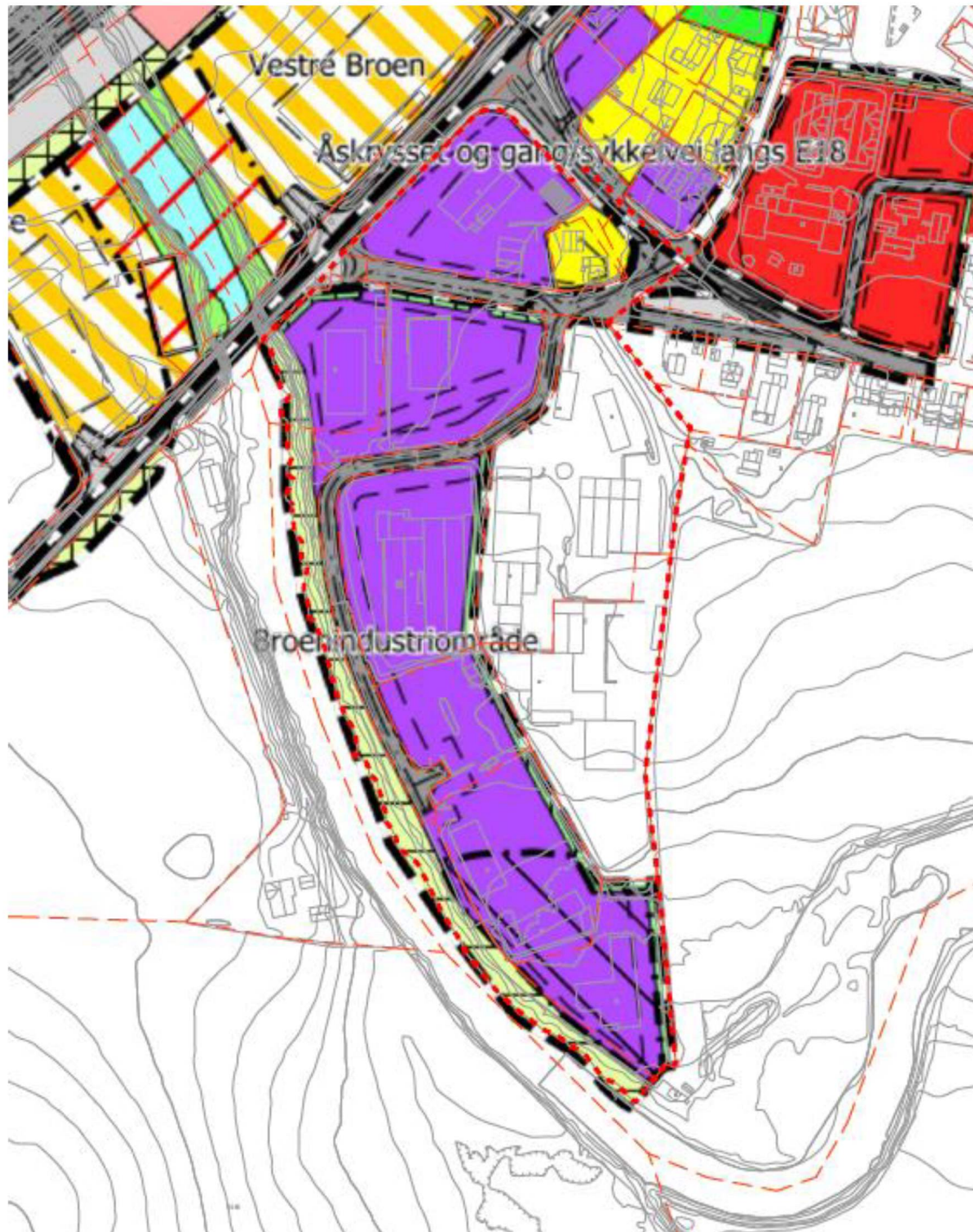
Deler av området omfattes av faresone – *flomfare* i den nye kommuneplanen.



Figur 16: Ny kommuneplan under arbeid, Kommuneplan 2023 - 2035

Eksisterende reguleringsplaner

Deler av planområdet er regulert og omfattes av to ulike reguleringsplaner. Planområdet er i reguleringsplanen for Broenindistriområde, som er en eldre reguleringsplan vedtatt i 12002 (sist revidert 2020), regulert til industri, friluftsområde, kjøreveg og parkbelte industriområde. Planområdet er i reguleringsplan *Åskrysset og gang/sykkelvei langs E18*, vedtatt 1984, (sist revidert i 2013), er regulert til bolig, industri/lager, kjørevei og annen veggrunn.



Figur 17: Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er vist med rød linje. Tønsberg kommune kart

Det pågår ingen reguleringsplanarbeid i eller i nærheten av planområdet.

Retningslinjer

Aktuelle statlige planretningslinjer og regionale planer:

- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Regionale plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

j) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, herunder statlige og regionale interesser

Tiltaket vil ikke berøre verken statlige eller regionale interesser. Det er heller ingen andre viktige verdig innenfor planområdet, eller i nærheten av planområdet som vil bli berørt av tiltaket. Aulielva ligger vest for planområdet, men tiltaket vil ta godt hensyn til elva. Det er i tillegg god skjerming mellom Aulielva og dagens næringsområde.

k) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som del av reguleringsplanarbeidet skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som skal identifisere uønskede hendelser og foreslå risikoreduserendetiltak. Aktuelle temaer kan være overvann, grunnforhold, trafiksikkerhet m.fl. ROS-analysen utarbeides i henhold til DSBs veileder for Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017).

l) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planarbeidet vil bli varslet i tråd med pbl. §12-8. Det vil da sendes brev til berørte naboer og offentlige myndigheter. Offentlige myndigheter som skal varsles er følgende:

- Statsforvalter i Vestfold og Telemark
- Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- NVE

Varsel om planoppstart vil også annonseres i Tønsberg kommunes nettside samt i Tønsberg blad. Frist for å sende inn uttalelser er 4 uker.

m) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det er per nå ikke tenkt å holde informasjonsmøter for grunneiere, naboer og andre berørte parter. Det vil bli holdt egne møter med Tønsberg kommune.

n) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om konsekvensutredninger angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes..

Tiltaksområdet vil ikke berøre registrerte naturverdier, kulturverdier eller friluftlivsverdier.

Tiltaksområdet omfatter/berører ikke direkte viktige lokaliteter for de nevnte verdiene under §10. Planarbeidet bør ta hensyn til nærheten til Aulielva, men forslagsstiller mener at dette kan ivaretas i planarbeidet uten at det medfører krav om konsekvensutredning. Det er allerede en god skjerm mellom Aulielva og næringsområdet. Denne skjermen bør styrkes og videreføres.

Planen vurderes ikke å utløse KU-plikt iht. KU-forskriften.

For mer info, vises det til den vedlagte KU-vurderingen.

3. Vedlegg

- a. Planavgrensning
- b. KU-vurdering