

# PLANINITIATIV FOR VELLEVEIEN 15, GBNR. 86/14 SAMT DEL AV GBNR. 86/4 OG 126

Oppdragsnavn **Velleveien 15**  
Prosjekt nr. **1350033857**  
Kunde **Anleggsgartnerfirmaet Strandman AS**  
Til **Tønsberg kommune**  
Fra **Rambøll Norge AS**

Utført av **Kim Boisen**  
03

Dato 13.10.2020

## 1 Fakta

### Tiltakshaver:

Anleggsgartnerfirmaet Strandman as v/Jan Peder Strandman

Rambøll  
Fjordgaten 15  
N-3125 Tønsberg

### Fakturaadresse

Velleveien 15 AS  
Velleveien 15  
3118 Tønsberg

T +47 22 51 80 00  
<https://no.ramboll.com>

### Forslagsstiller:

Promark AS v/Tom Skauen  
tom@promarkas.no

### Plankonsulent:

Rambøll v/Kim Boisen  
Tlf: 93224545  
[kim.boisen@ramboll.no](mailto:kim.boisen@ramboll.no)

Rambøll forestår flere pågående reguleringsarbeider i Tønsberg kommune og det legges til grunn at det ikke trengs ytterligere dokumentasjon ift. planfaglig kompetanse.

## 2 Formålet med planen

Anleggsgartnerfirmaet Strandman AS ønsker å utvide sitt driftsareal for å kunne samle bedriftens aktiviteter på samme lokalitet. Samtidig tenkes det å rive eksisterende bolig i Velleveien 13 og i stedet oppføre et mindre lagerbygg.

Samlet sett tenkes dagens bebyggede tomt (gbnr. 86/14; Velleveien 13 og 15) regulert til næring i tråd med dagens bruk, men at det i tillegg gis mulighet for å benytte ca. 5 daa av dagens jordbruksareal til bruk som lagringsplass. Dette arealet tenkes regulert til «LNF med spredt næringsvirksomhet», får ingen permanente bygg, anlegg eller installasjoner og kan enkelt tilbakeføres til jordbruksdrift.

I alt tenkes å regulere et område på ca. 11 daa.

Som kompensasjon for jordbruksarealet som omdisponeres, er det inngått avtale om nydyrking av 20 daa skogareal lengre nord i Slagendalen. Ift. dagens bruk vil ca. 5 daa jordbruksareal i aktiv drift bli erstattet med ca. 20 daa skogareal som tilrettelegges for aktiv jordbruksdrift.

Planarbeidet vil ta høyde for framtidig forlengelse av gang-/sykkelstien fra sør frem til adkomstveien til Velleveien 10 og 12, hvorfra det er stiforbindelse til Eik.

Følgende er tenkt oppnådd gjennom planarbeidet:

- Utvide arealet for virksomhetens bruk og drift, slik at virksomhetens drift effektiviseres betraktelig og lokaliseringen sikres for en årrekke framover.
- Sikre enkel reversering av innlemmet areal til jordbruksformål.
- Nydyrking av jordbruksarealer
- Fjerne/erstatte eksterne mindre mellomlagringsplasser.

## 3 Foreslått planområde

Forslag til planavgrensning er skissert under. Avgrensningen inkluderer dagens virksomhet (gbnr. 86/14), og deler av landbrukseiendommene gbnr. 86/4 og 86/126. Samtlige hjemmelshavere er innforstått med planlagt regulering.

Tenkt planområde er avgrenset av Velleveien mot vest og sør og er ellers omgitt av jordbruksarealer.

Planområdet er totalt ca. 11 daa.

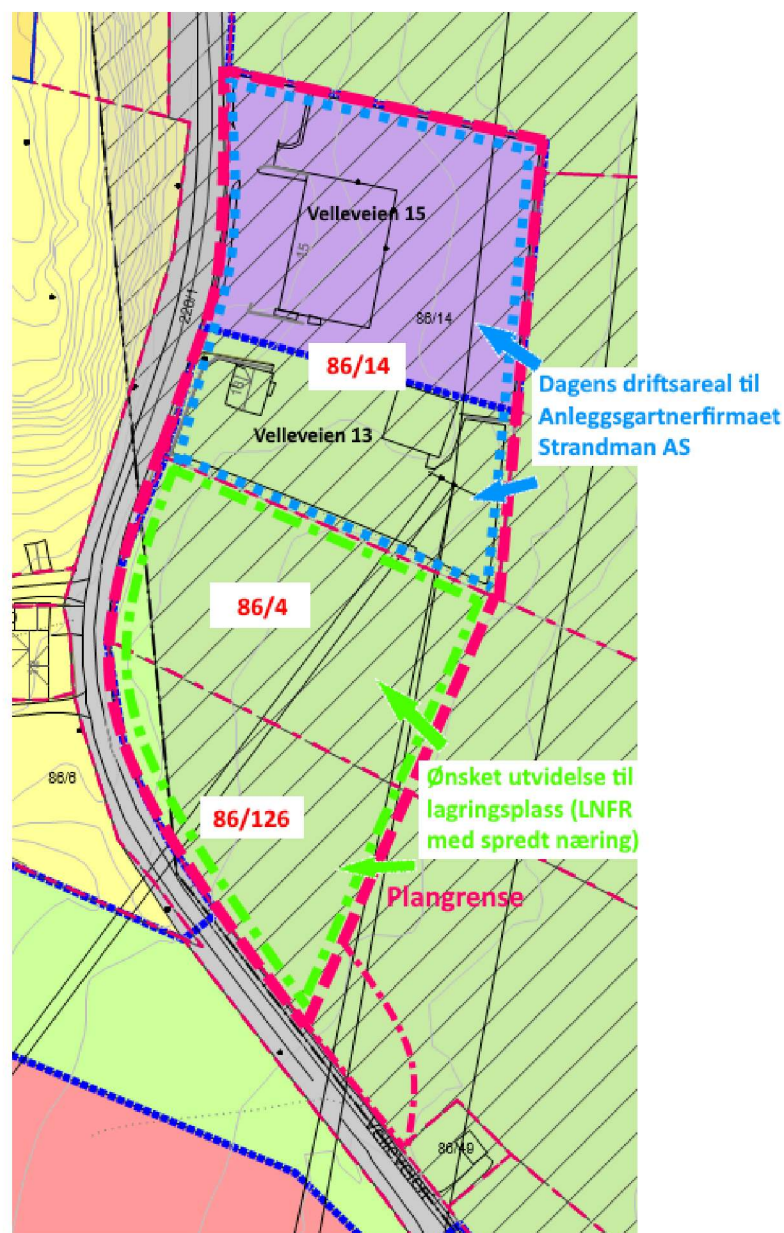
Hele eiendommen gbnr. 86/14 (Velleveien 13 og 15) benyttes i dag til virksomhetens drift men er i kommuneplanen avsatt til to ulike arealformål: Velleveien 15 er avsatt til næringsformål, mens Velleveien 13 er avsatt til LNF.

Velleveien 13 er ca. 2,2 daa og inngår i dag som del av anleggsgartnervirksomheten, men er i kommuneplanen avsatt til LNF. Denne tenkes avsatt til næringsformål i tråd med dagens bruk.

Ønsket utvidelse gjelder ca 5,3 daa av jordbruksareal, som ønskes regulert til LNFR med spredt næring for å gi mulighet for utelagring av masser og anleggsmaterialer.

I tabellen under er det forsøkt oppsummert status og ønsket arealformål for de ulike arealene.

	Areal	Arealformål i kommuneplanen	Dagens bruk	Tenkt reguleringsformål
Velleveien 15	ca. 3,5 daa	Næring	Næring	Næring
Velleveien 13	ca. 2,2 daa	LNFR	Næring	Næring
Utvidelse,	ca. 5,3 daa	LNFR	Jordbruk	LNFR med spredt næring



Tenkt planområde og eiendomme som berøres ift. arealformål som avsatt i kommuneplanens arealdel.

#### 4 Dagens situasjon

Foreslått planområde ligger langs østsiden av Velleveien. I nordre del av området (gbnr. 86/14) ligger i dag verksteds/kontorbygg, parkering og utelagerareal til Anleggsgartnerfirmaet Strandman AS, samt en mindre enebolig (Velleveien 13).

Sørlige del av tenkt planområde, som mot vest, nord og sør er avgrenset av dagens næringsareal og Velleveien, er i dag en del av et større jordbruksareal som ligger mellom Velleveien og Vellebekken.

Det løper høyspenningsledninger over den sørlige del av området samt over/langs området østlige kant.

#### Anleggsgartnerfirmaet Strandman AS

Anleggsgartnerfirmaet Strandman AS er en 40 år gammel bedrift, og har holdt til på den aktuelle eiendommen i rundt 12 år. Virksomheten har vokst over årene og har i dag 65 ansatte i høysesong og driver med alle tjenester innenfor anleggsgartnerfeltet. Virksomheten er en stor lokal sevicebedrift, som betjener 750-800 eiendommer/kunder årlig, både sommer og vinter.

Virksomheten drift er i utstrakt grad stedsbunden av karakter og hører naturlig hjemme i randsonen mellom land og by. Det fins lite av tilsvarende arealer som er aktuelle for relokalisering, som ikke som minimum har de samme arealmessige begrensinger som det virksomheten står overfor i dag.

Utover den aktuelle eiendommen, leier virksomheten lagerarealer 4 andre steder, bla. annetsteds i Slagendalen, som brukes som jord- og masselager, samt noe til virksomhetens materiell og anleggsmaterialer på linje med arealene rundt kontorbygget. Det er disse, sammen med sesongavhengige masselagre, som ønskes flyttet og samlokalisert i Velleveien 15.



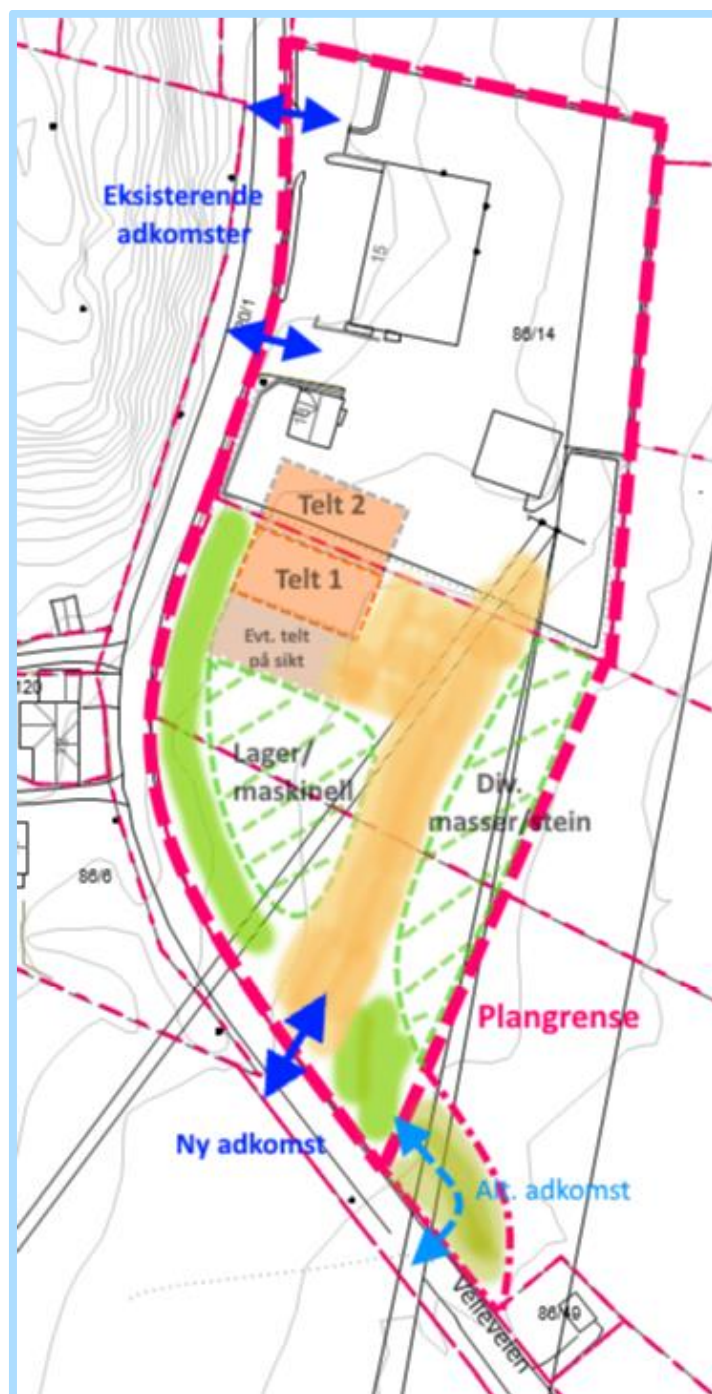
**Dagens situasjon som sett fra nord i Velleveien. Enebolig i Velleveien 13 (tenkt revet) ses så vidt i bakgrunnen og bak dette ligger jordbruksarealet som er tenkt benyttet av virksomheten.**

## **5 Planlagt bebyggelse og arealbruk**

Gbnr. 86/14 er i dag hovedsakelig hjem til anleggsgartnerfirmaet Strandman as. Bakgrunnen for å fremme planinitiativ er å kunne legge til rette for samlokalisering av virksomhetens lageraktivitet for å

reduere transportbehov, effektivisere virksomhetens drift og forenkle virksomhetens logistikk og sikkerhetstiltak.

Generelt ønskes det å rive eksisterende bolig i Velleveien 13, oppføre et nytt lagerbygg samme sted, og utvide disponibelt areal for utelagring av driftsmaskinell og anleggsmaterialer. Anleggstelt vil benyttes for lagring av særlig værfølsomme masser og anleggsmaterialer. Det er ikke tenkt permanente bygg eller anlegg i dette området, og arealet vil enkelt kunne tilbakeføres til aktiv jordbruksdrift etter endt bruk som utelagring.



**Foreslått plangrense med tenkt arealbruk innenfor utvidelsen og atkomstsituasjon.**



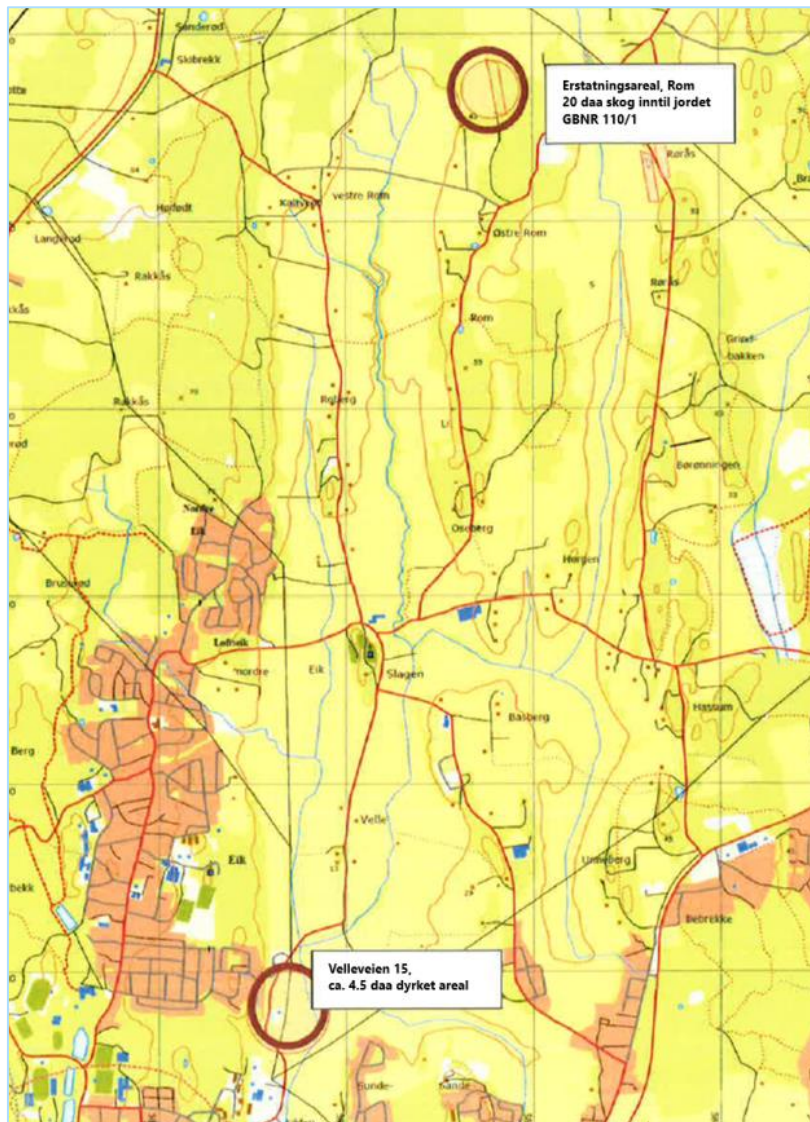
**Eksempel på lagertelt som tenkt tatt i bruk ifm. lagring av masser og anleggsmaterialer.**

Følgende konkrete plangrep tenkes gjennomført:

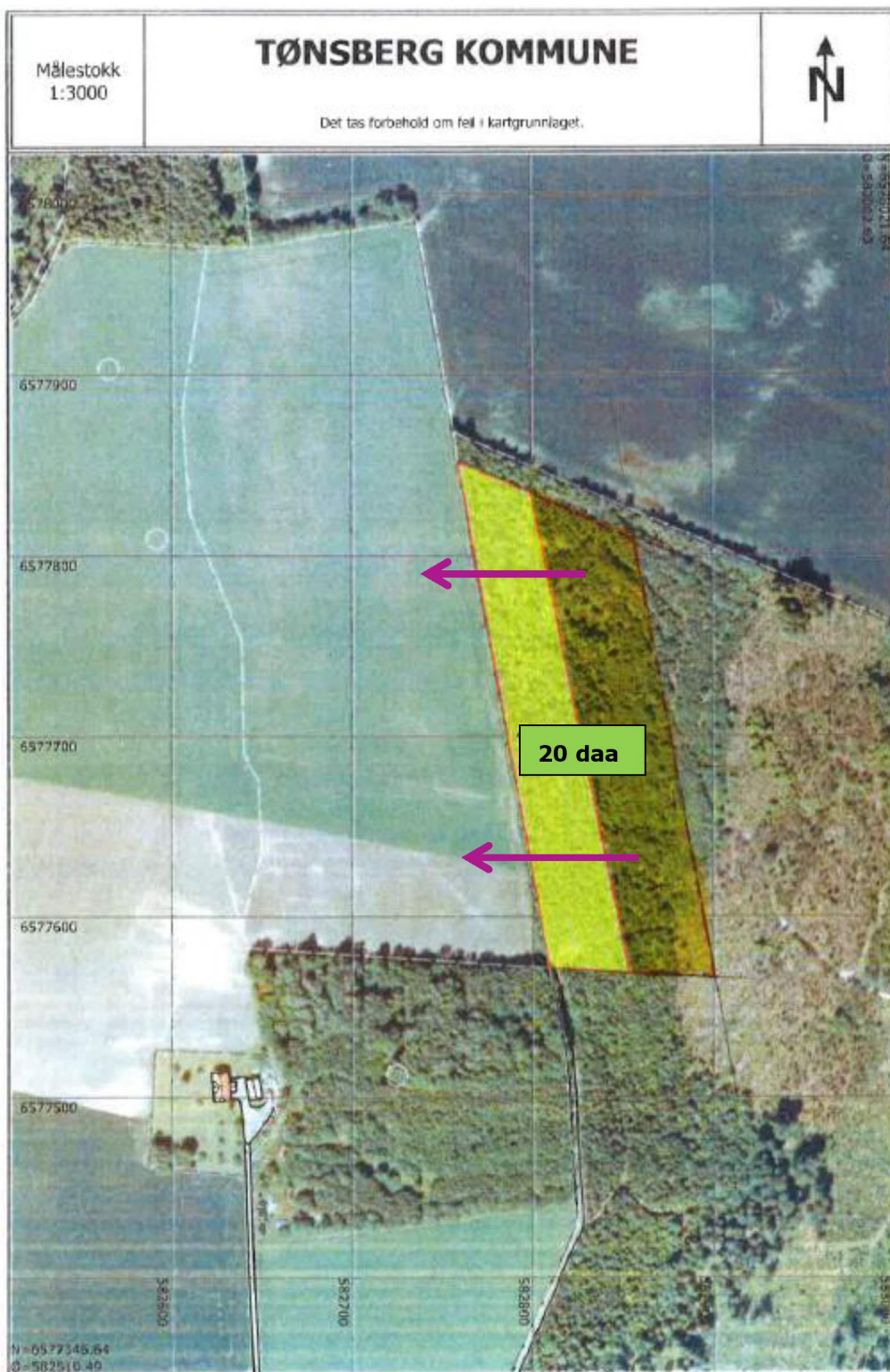
- Dagens bolig i Velleveien 13 forutsettes revet, og arealet reguleres i helhet til næringsformål i tråd med dagens bruk. Hele gbnr. 86/14 vil således få næringsformål.
- Dagens 2 adkomster opprettholdes og forbeholdes bruk til ansatt- og besøksparkering.
- Resterende areal, ca. 4.5 daa sør for dagens næringsareal overføres fra rent LNF til «LNFR areal for spredt næringsbebyggelse» til bruk for utelagring. Arealet tilbakeføres til aktiv jordbruksdrift etter endt bruk.
- Ny adkomst sør i området, bedre tilrettelagt og med bedre siktforhold for driftstrafikk og tunge kjøretøyer. To alternativer vurderes som aktuelle, endelig løsning velges i dialog med Statens vegvesen.
- Hensynssone som sikrer at det ikke etableres arealer eller funksjoner som forutsetter varig opphold nær høyspentanleggene.

## **6 Erstatningsareal for jordbruk**

Tiltaket betinger omdisponering av et areal på ca. 5.5 daa som i dagens kommuneplan er avsatt til LNF, hvorav ca. 4.5 daa er i aktiv drift til jordbruksformål. Som kompensasjon for dette tap av aktivt jordbruksareal har tiltakshaver lokalisert et areal som er aktuelt for nydyrking og inngått avtale med hjemmelshaver om å forestå og bekoste konvertering av totalt 20 daa skogareal til aktiv jordbruksdrift. Det er på illustrasjonen nedenfor vist hvordan de aktuelle 20 daa ved nydyrking gir en naturlig og driftseffektiv tilknytning til de tilstøtende driftsaktive arealene på gbnr. 111/1.



**Planområdet og planlagt erstatningsareal.**



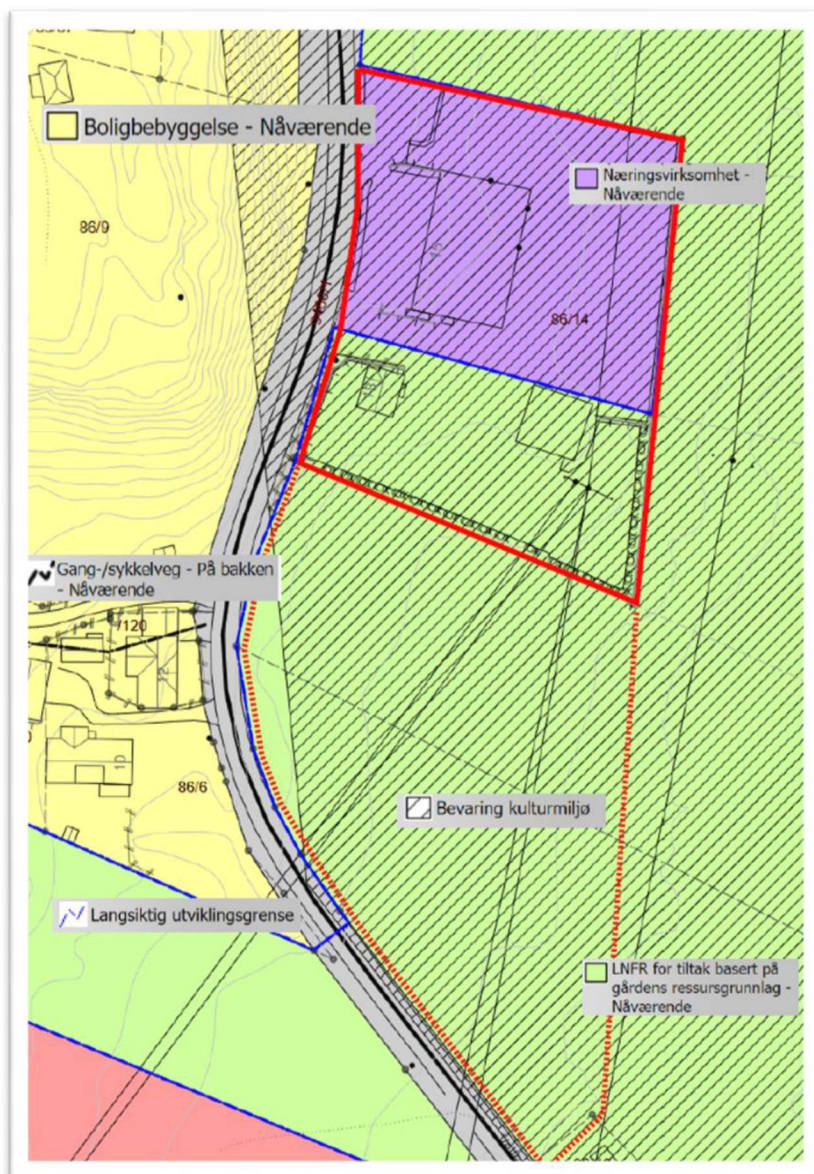
**Det er inngått avtale om nydyrking for totalt 20 daa av gbnr. 110/1, for innlemmelse i tilstøtende driftsaktive jordbruksarealer på gbnr. 111/1.**



## 7 Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

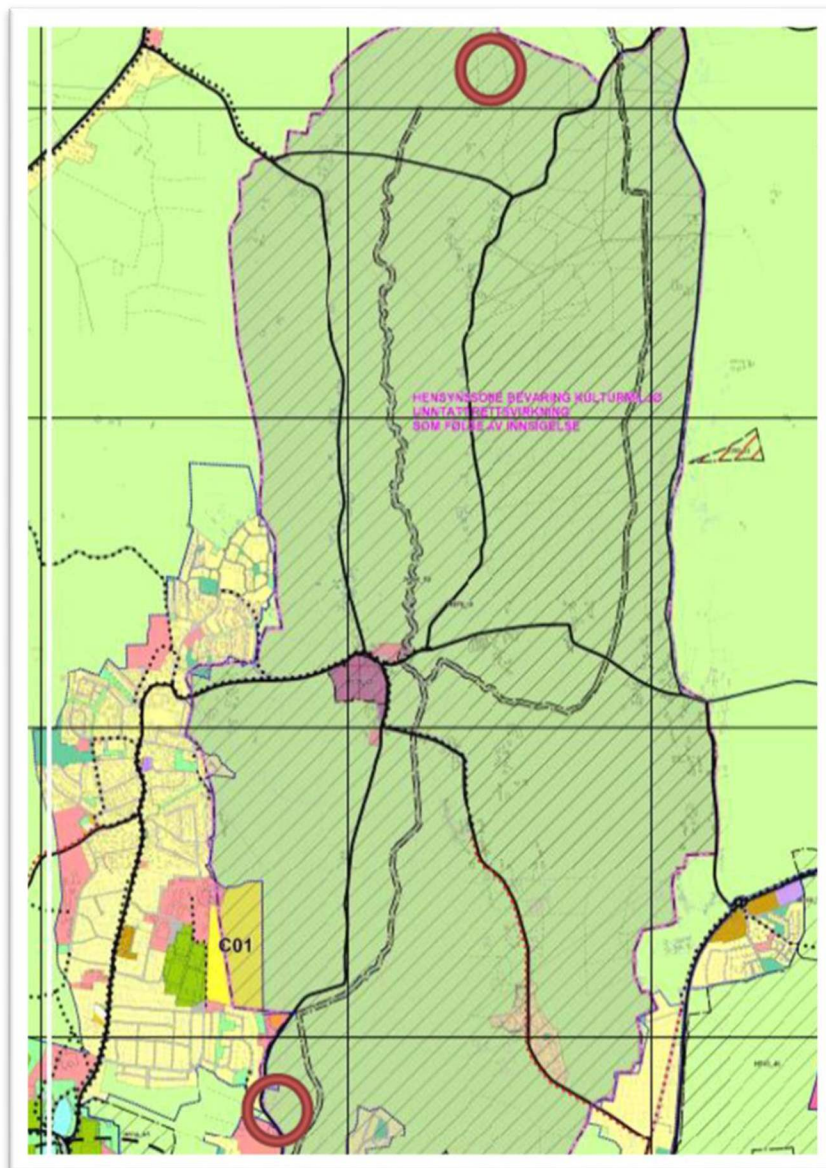
### Kommuneplan

Foreslått planområde er i gjeldende kommuneplan avsatt til næring og LNF. Ønsket framtidig formål er næring for hele eiendommen og vil således være i strid med arealformål som avsatt i gjeldende kommuneplan.



**Status i kommuneplanens arealdel. Dagens virksomhet drives på areal som i gjeldende kommuneplan er avsatt til hhv. nærings- og LNF-formål.**

Både planområdet og erstatningsarealer for nydyrking ligger dessuten innenfor avsatt hensynssone for bevaring av viktig kulturmiljø.



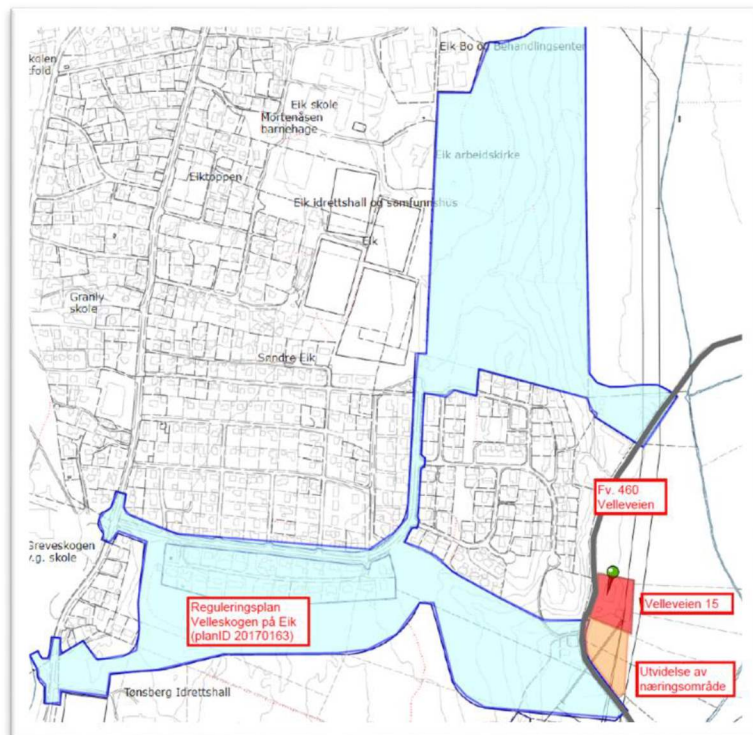
**Planområdet og planlagt erstatningsareal ift. hensynsone for bevaring kulturmiljø.**

Gjeldende regulering

Planområdet er ikke tidligere regulert.

### Pågående reguleringsarbeid

Planområdet vil i tillegg ligge inn til/overlappe med planavgrensning for pågående detaljregulering for Velleskogen, PlanID 3803 20170163. Selve utbyggingen i Velleskogen vil ikke berøre eller bli berørt av ønsket utvidelse, men en av de mulige adkomstløsninger for prosjektet i Velleskogen vil munne ut rett ved det tenkte planområdet og kan utmynte seg i behov for nye vei- og kryssløsninger i området. Tenkt arealbruk er lite avhengig av ny bebyggelse og vil således enkelt kunne tilpasses eventuelt arealbehov for nye veiløsninger.



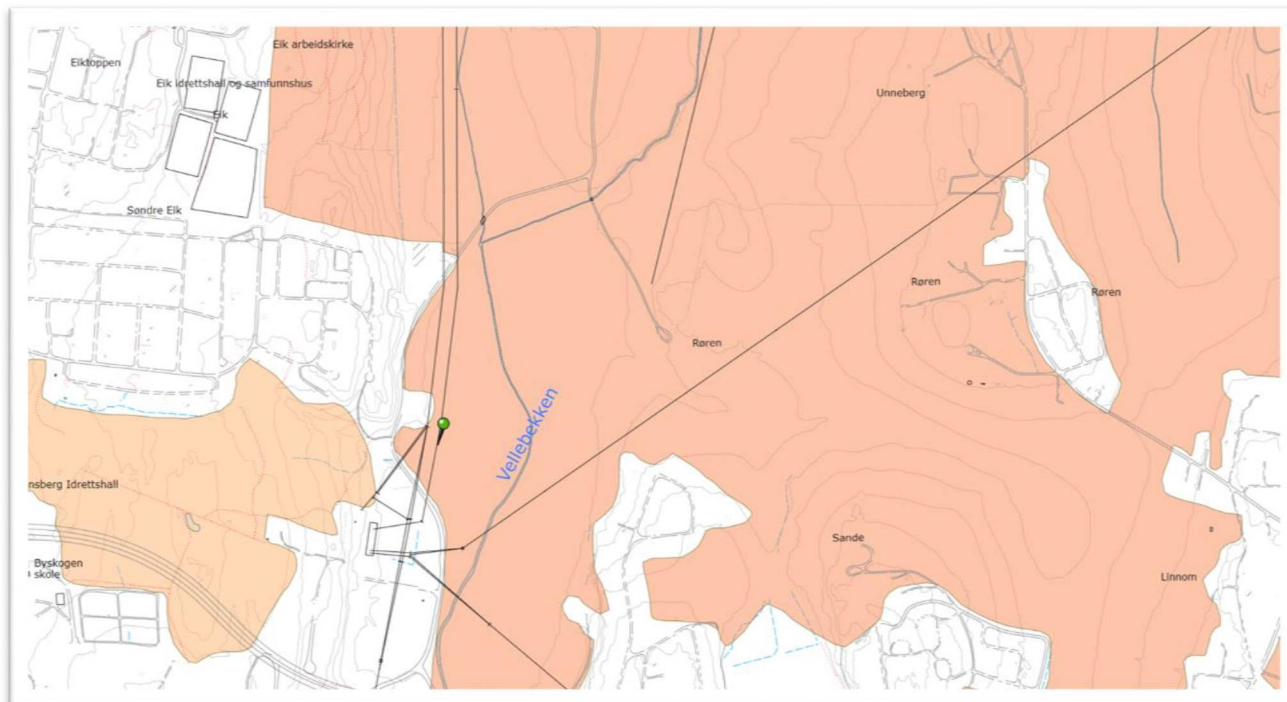
**Planavgrensning for pågående reguleringsarbeid for Velleskogen. En av de mulige løsninger for adkomst kobler seg på Velleveien ved det tenkte planområde.**

## **8 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

### Jordbruk/matjord

Planarbeidet forutsetter i noen grad omdisponering av landbruksjord. Arealet som berøres er i del av et større jordbruksareal som i kommunens kartverk landbruksmessig er klassifisert som «Svært verdifulle områder», og er i mer detalj registrert som «Godt egnet for korndyrking», «Godt egnet for grasdyrking» og «Egnet for potetdyrking», som alle tilsvarer middels verdi innenfor de respektive kategoriene. Jorden i planområdet er samlet sett av god kvalitet.

Det aktuelle jordbruksarealet ligger i noen grad inneklemt mellom næringsområdet og Velleveien. Det antas at det er noen utfordringer ved å drifte dette areal, sannsynligvis avhengig av hvilke avlinger/sorter som benyttes. Erstatningsareal på gbnr 111/1 er utvalgt for å oppnå en arrondering som er bedre tilrettelagt for effektiv drift, samtidig som det legges til rette for en netto økning av aktive jordbruksarealer. Det er således hensikten at både mengde og driftsverdien av aktive jordbruksarealer i Slagendalen skal øke vesentlig som følge av planarbeidet.



**Verdiklassifisering for landbruksarealer som oppgitt i kommunens kartverk. Det aktuelle arealet tilhører et større område i Slagendalen avsatt som «Svært verdifulle områder».**

Innledende studier ifm. utarbeidelse av matjordplan vil avdekke mengde og kvaliteter i matjordlaget som grunnlag for å finne aktuelle resipientarealer. Dette svarer også på krav som angitt i kommuneplanens utfyllende bestemmelser:

#### § 1.19.5 Krav til matjordplan

Ved omdisponering av dyrket og dyrkbart areal skal det i reguleringsplanen utarbeides en særskilt plan for hvordan matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon.

*I plansaker som medfører nedbygging av matjord og skogsjord kreves det en matjordplan for bruken av jordressursene. Matjordplanen skal utarbeides i tråd med fylkeskommunens «Veileder til matjordplan».*

I planarbeidet skal det redegjøres for mengde og kvalitet av jordbruksarealene og driftsforholdene innenfor planområdet og redegjøre for disponeringen av matjordsressursene i forbindelse med tiltaket. Erstatningsareal for nydyrking på gbnr. 110/1 er en opplagt resipientkandidat, men det må mer detaljerte analyser til for å avklare om de to arealer er kompatible.



**Dagens jordbruksområde som tenkes omdisponert til utelager ligger mellom næringsområdet og Velleveien. Bildet antyder noen driftsutfordringer i det inneklemt området.**

#### Landskapsvirkning

Området ligger i utkanten av Slagendalen som har status som nasjonalt viktig kulturlandskap. Området er registrert som et enestående landskapsområde og ligger i tillegg inn mot et areal registrert som «Verdifulle ås- og skogspartier»

Det antas at tiltaket vil ha begrenset virkning ift. dagens situasjon, men planarbeidet vil uansett måtte utrede virkningene for landskap, ift. nær og fjernvirkning, og tilpasse plassering, volum og utforming på ny bebyggelse således at planområdet i størst mulig grad framstår som en naturlig del av kulturlandskapet.

## 9 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

### Strålingsrisiko

Høyspentledningene som løper gjennom og forbi planområdet har begge en styrke på 72 kV, noe som ifølge veileder om «Bolig nær høyspentanlegg» fra Statens Strålevern tilsier dette en avstand for boligformål, særlig soverom og lignende, på ca. 25 meter. Det fins i dag en bolig i planområdet, som planlegges revet og sanert ifm. utvikling av næringseiendommen og det vil således ikke finnes boligarealer iht. veilederen innenfor planområdet.

Det virker uansett hensiktsmessig at det i planarbeidet tas hensyn til forholdet, ved å forsøke å plassere arealer som er tenkt eller tilrettelagt for opphold over tid i tråd med den anbefalte avstand. Her tenkes det på eksempelvis kontorplasser, oppholds- og hvilerom, resepsjon, kantine, samt ulike arbeidsstasjoner hvor en medarbeider kan tenkes å oppholde seg i lengre perioder.

Det tenkes primært å ivareta dette hensynet ved å sikre at ny bebyggelse plasseres minimum 25 m fra høyspentanleggene, samt å legge inn en hensynssone for å sikre forholdet utenfor bebyggelsen.

## 10 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tenkes særskilt kontakt med forslagsstiller/plankonsulent for arbeid med regulering av Velleskogen for å ivareta eventuell nødvendig samkoordinering av adkomster til Velleveien.

Tilsvarende tenkes Vestfold fylkeskommune/Statens vegvesen kontaktet, og samtidig for å sikre at grep ift. å reservere areal for framtidig gang-/sykkelvei er riktige/tilstrekkelige.

Kommunens landbrukskontor bør inndras tidlig i planprosessen, det legges til grunn at kommunen selv varsler internt. Det samme gjelder kommunens tekniske avdeling ift. tiltak for overvann og avrenning fra arealer for utelager.

Vestfold Bondelag tenkes inkludert i varslingslisten.

Utover dette tenkes det ikke å være nødvendig med særlige tiltak for medvirkning.

## 11 Konsekvensutredning

Det vurderes at tenkte tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens § 4.2 og Forskrift om konsekvensutredninger.

Planens virkninger og konsekvenser må uansett utredes, beskrives og vurderes som en del av planarbeidet og beskrives i planbeskrivelsen som følger planforslaget.