



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

1. Bakgrunnsinformasjon

Forslagstiller (m/ kontaktinfo.):	Oslo Square AS v/Carl Fredrik Marti og Benjamin Haffner carlfredrik@oslosquare.no 40201200 Fakturaadresse for saksbehandlingsgebyr: Nils Hansens vei 8 0667 Oslo
Plankonsulent (m/ kontaktinfo.):	TUN Arkitektur AS v/Tone Holand tone@tunark.no 47645379
Forslag til plantype:	Detaljregulering
Forslag til plannavn:	Råen
Dato:	26.06.24
Underskrift:	Benjamin Haffner

2. Forespørsel om oppstartsmøte

Forslagsstiller ønsker at kommunen avsetter møtetidspunkt for et oppstartsmøte.

Fra forslagstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:			
Funksjon	Navn	Tlf.	E-post
Forslagstiller (skal alltid møte)	Oslo Square AS, Benjamin Haffner	48258515	ben@folksom.no
Fagkonsulent (skal alltid møte)	TUN Arkitektur AS, Tone Holand (prosjektkoordinator)	47645379	tone@tunark.no

Spørsmål og informasjon til kommunen:

Bakgrunn: Forslag til Planprogram og planinitiativ ble først sendt Horten kommune 23.06.22. Saken ble videre drøftet i møte mellom representanter for administrasjonene i Horten og Tønsberg kommune 21. juni 2022. Kommunen i Horten satte så saken i bero 11.10.22 da de fikk opplysninger fra Tønsberg kommune om bla. grunneierinteresser som gikk imot planarbeidet. Horten kommune sendte så innspill til Tønsberg kommune om formålsendring K26 Horten- stasjon, på nærmere 4 daa, for areal som ønskes omgjort fra LNF til Veiareal. Kommunedirektøren i Tønsberg kommune anbefalte ikke endring av arealformål på bakgrunn av følgende vurdering i konsekvensvurderingen;

«Areal er dyrket jord som midlertidig benyttes som anleggsvei. Tiltaket er i strid med målsettinger for dyrka mark og bygger ikke opp om Tønsberg kommunes arealstrategi. Vil gi dårligere arrondering om arealformålet endres til samferdsel på denne biten. Grunneier motsetter seg arealendring og tiltaket vil dermed kreve ekspropriasjon».



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Kommunestyret fulgte anbefalingen til kommunedirektøren. Grunneier, Johannes Ugulen, sender så epost til Tønsberg og Horten kommune hvor han trekker sin merknad og stiller seg positiv til en formålsendring på eiendom gnr./bnr. 439/7 i Tønsberg kommune. I tillegg skriver han:

”Etter grundige overveielser er jeg kommet til at det samlet sett vil være en mer fornuftig ressursutnyttelse å la deler av anleggsveien bli liggende, og heller jobbe for utvidelse av det dyrkbare arealet mot sør som beskrevet over.

Jeg har derfor signalisert til Bane NOR at jeg ønsker at den nordre delen av anleggsveien blir liggende. Da den opparbeidet veien nå blir liggende, har jeg ingen innvendinger mot at den inngår i planarbeidet, og sørger for adkomst til næringsutvikling på tomt gnr./bnr 3911 i Horten kommune.

I mellomtiden har tiltakshaver utarbeider en mulighetsstudie på tomten, for å komme nærmere ønsket formål, samt få flere avklaringer knyttet til adkomstmulighet. Planområdet er derfor i dette reviderte planinitiativet begrenset, og LNF formålet som ønskes omgjort fra veiareal i Tønsberg kommune, er redusert til 2 daa. Forutsetningene for planarbeidet har derfor endret seg på flere hold, som vi håper er utslagsgivende for å komme videre med planarbeidet.

Vi ønsker følgende avklaringer:

Den aktuelle eiendommen ligger på grensen mellom Horten og Tønsberg kommune. Planlagt innkjøring vil gå gjennom Tønsberg kommune, mens foreslått bygningsmasse er i Horten. Det er ønskelig med et interkommunalt samarbeid for den delen av planområdet som hører til Tønsberg kommune. Dette reviderte planinitiativet sendes derfor til begge kommuner, med ønske om evt. administrativt /politisk behandling i Tønsberg kommune, for avklaringer knyttet til de 2 daa LNF areal som ønskes omgjort til veiformål. Dette er viktige forutsetninger i planarbeidet, som sikrer adkomst til næringsområdet i Horten kommune. Fordi hoveddelen av arealet ligger i Horten er det ønskelig at Horten kommune fungerer som planmyndighet i saken.

3. Formålet med planarbeidet, og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Formålet med planarbeidet

På vegne av Oslo Square AS ønskes det å igangsette detaljregulering av en næringseiendom på Skoppum, like ved den nye togstasjonen, Hoten stasjon. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nye næringslokaler i nærheten av kollektivknutepunkt.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE



Figur 1: Flyfoto av nærområdet, med foreslått planområde grovt illustrert

Planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Ved utarbeidelse av reguleringsplanen må det tas hensyn til innfartsparkeringen ifm. jernbanestasjonen, og etablering av buffersone mot dyrket mark i Tønsberg kommune.

For å få en fullstendig oversikt over planarbeidets virkninger utenfor planarbeidet vil forventede utredninger i plansaken være:

- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- VA-analyse
- Trafikkanalyse
- ROS-analyse
- Handelsanalyse
- Sol/skyggestudie

Tilgjengelige kartlag viser verken grunnforurensning¹, kulturminner av betydning², kvikkleire³ eller elver⁴ på området. Forekomst av radon er usikker⁵.

Det er imidlertid forventet at området vil være påvirket av togstøy etter at jernbaneutbyggingen er ferdigstilt⁶.

¹ <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>

² <https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.378082538990405,10.382698781759245,59.37131078491363,10.405229337484343&zoom=17&id=>

³ <https://temakart.nve.no/link/?link=faresoner&layer=5&field=kommunenavn&value=Horten&buffer=10000>

⁴ <https://temakart.nve.no/tema/elvenett>

⁵ https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/

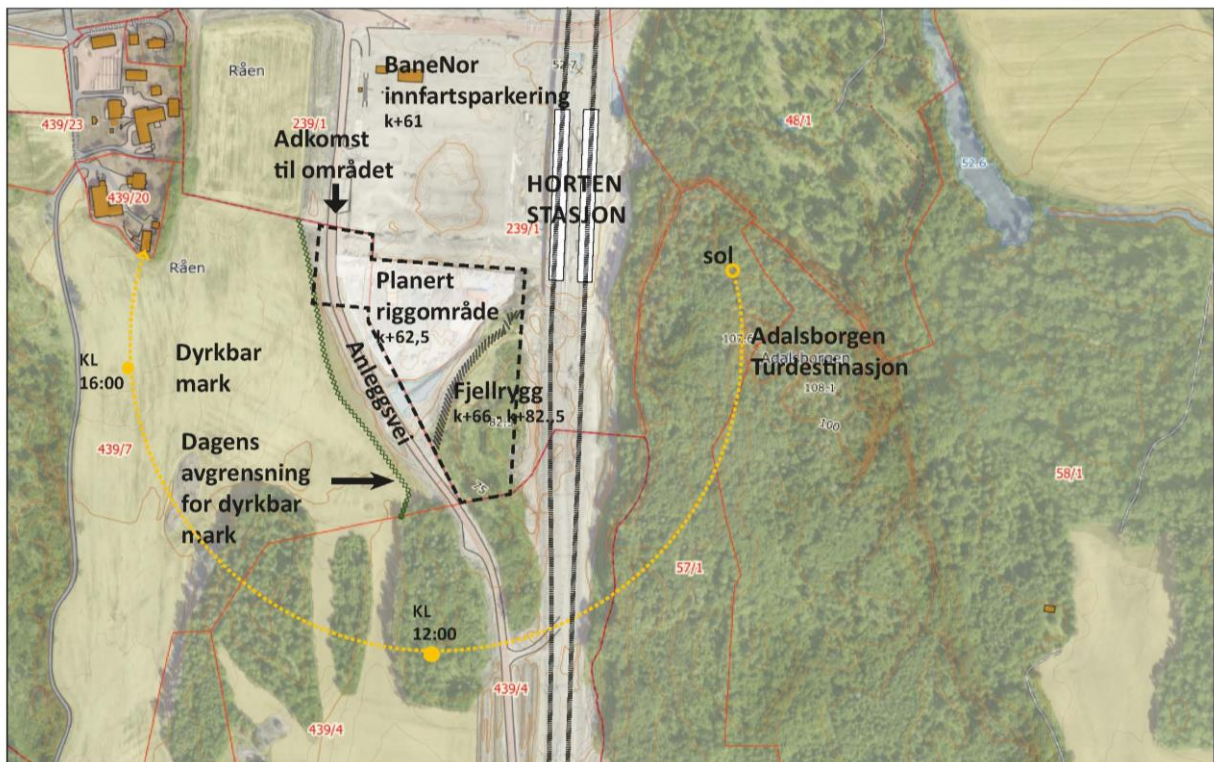
⁶ <https://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn//Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=ca7c33b8c9104bac8427f7817cee259a&k=3801&arkivnavn=WINMAP>



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

4. Beskrivelse av planområdet

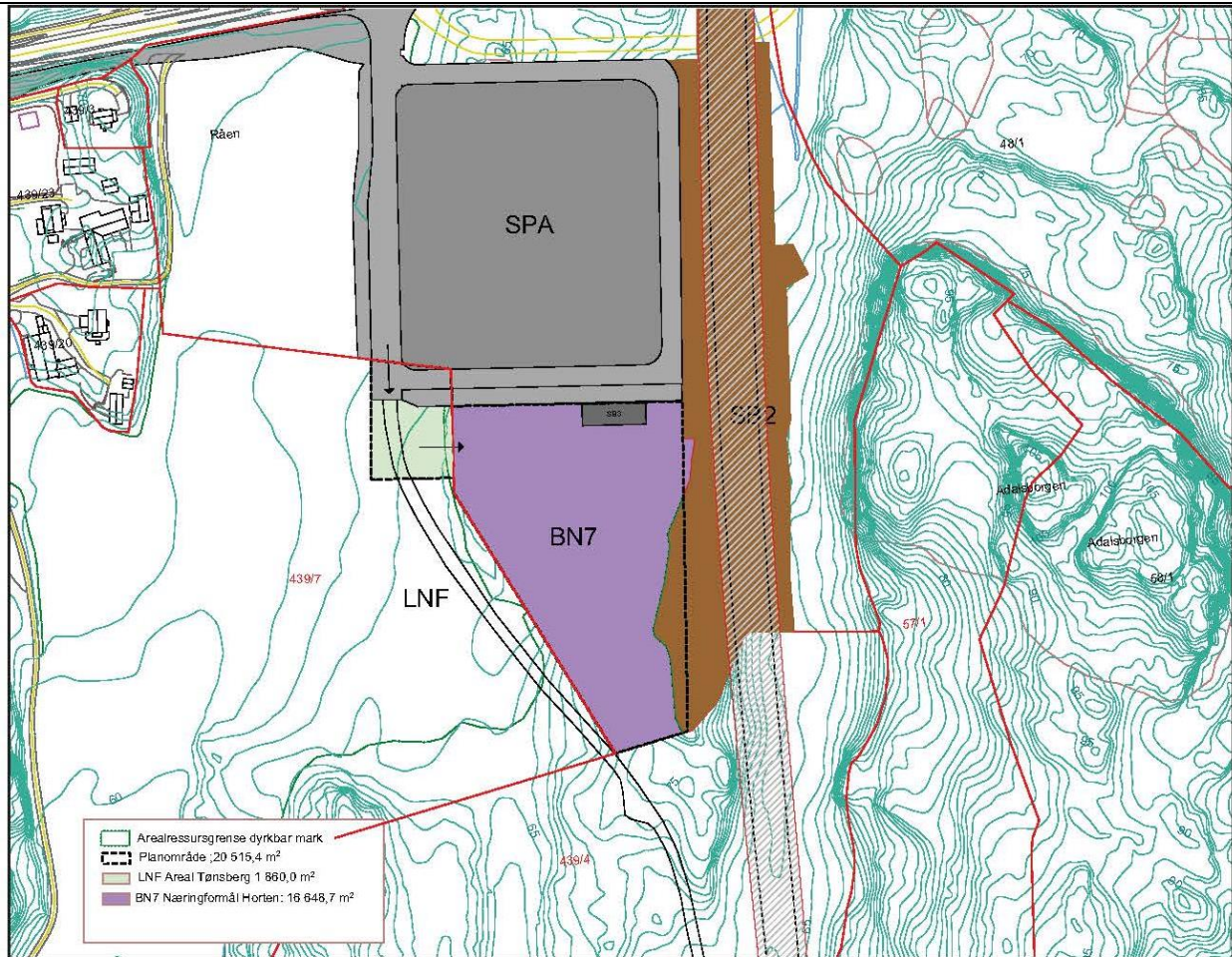
Planområdet er en samling av to eiendommer, gnr/bnr.239/1 og 439/7, sør for nye Horten Stasjon. Tomten som skal utvikles er i hovedsak gnr/bnr. 239/1. Landskapet her er kupert med en fjellrygg mot sør-øst, med høyeste punkt 82,5 moh. Denne sørger for en liten buffer mot jernbanelinjen. Man ankommer tomten via delt adkomst med innfartsparkeringen, nord-vest for tomten. Tomten er ubebygd, og i stor grad planert og delvis asfaltert i forbindelse med Bane Nor sitt anleggsarbeid. Tomten har gode solforhold, med dominerende vindretning fra nordøst inn til området. Vest for tomten åpner landskapet seg opp, med gårdsdrift, dyrka mark og jorder.



Figur 2: Flyfoto av planområdet



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE



Figur 3: Forslagsstillers forslag til planavgrensning som inkluderer ca 2 daa LNF areal i Tønsberg kommune.

Figur 3 viser forslagsstillers forslag til planavgrensning, hvor den planlagte innkjøringen ligger i Tønsberg kommune, og går over LNF formål (2 daa) markert i grønt. For å lage en ryddigere planavgrensning mot jernbanen foreslås en del av eiendommen til BN/ ekskludert, og en annen del fra SP2 implementert. Dette avklares nærmere med kommunen i oppstartsmøtet, vedr. anbefalt planområde. Planarbeidet vil overlape med gjeldende arealplan; 20160037, (se pkt. 7.1) og forutsettes opphørt der det er overlapp. Dette på bakgrunn av ønske om å beholde den planerte flaten (ca 6-7 daa) opparbeidet av Bane Nor i anleggsfasen, og for å stoppe tilbakeføring iht. bestemmelsene angitt i planen.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

5. Beskrivelse av planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Overordnet plangrep

Planarbeidet legger til rette for næringslokaler i direkte tiknytning til kollektivknutepunkt på Skoppum. Plasseringen tilrettelegger for grønn mobilitet, og gjør nye arbeidsplasser lett tilgjengelig for en stor del av befolkningen.

Hva skal tilføres/hva skal endres

Ny bebyggelse til næringsformål planlegges med tilhørende uteoppholdsareal og parkeringsplasser for bil og sykkel.

5.1. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Maksimum tillatt bebygd areal (BYA) = 75 %. Utendørs markparkering medregnes i BYA. Maks. gesims- og mønehøyde er 80 m.o.h. Mindre tekniske innretninger tillates over angitt høyde, men skal i så fall trekkes inn fra gesims med en avstand minimum lik høyden på elementet over takflaten.

5.2. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Trafikale forutsetninger

Det er tilrettelagt for innkjøring fra riksvei 19 på nabolomt. Det forutsettes at innkjøring vil skje via Tønsberg kommune, og deler av innkjøringen er regulert ved eksisterende plan.

Det forberedes en trafiksikker løsning for både kunder, ansatte og varelevering, og det vil legges til rette for myke trafikanter internt på planområdet.

Parkeringsløsning

Parkering for biler er tenkt løst som overflateparkering. Det planlegges for å sikre trafiksikre løsninger. Sykkelparkering vil være under tak.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

5.3. Anlegg

Området er planert i forbindelse med sprengningsarbeider ved det nye jernbanesporet. Tiltakshaver er i dialog med Bane NOR vedr. ønske om å la det planerte området forbli.

En anleggsplan som redegjør for trafikksikkerhet i anleggsfasen vil bli utarbeidet.

5.4. Annet

Prosjektets fremdrift avhenger av jernbaneutbyggingen som planlegges ferdigstilt i 2025. Det er et mål at reguleringssaken skal være ferdigstilt innen jernbanen er ferdig.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltakets positive og negative virkninger på omkringliggende områder

På grunn av den nye jernbanetraseen er dagens område i endring. Tiltaket tilpasses de nye omgivelsene ved å tilrettelegge for næringslokaler i tilknytning til det nye kollektivknutepunktet.

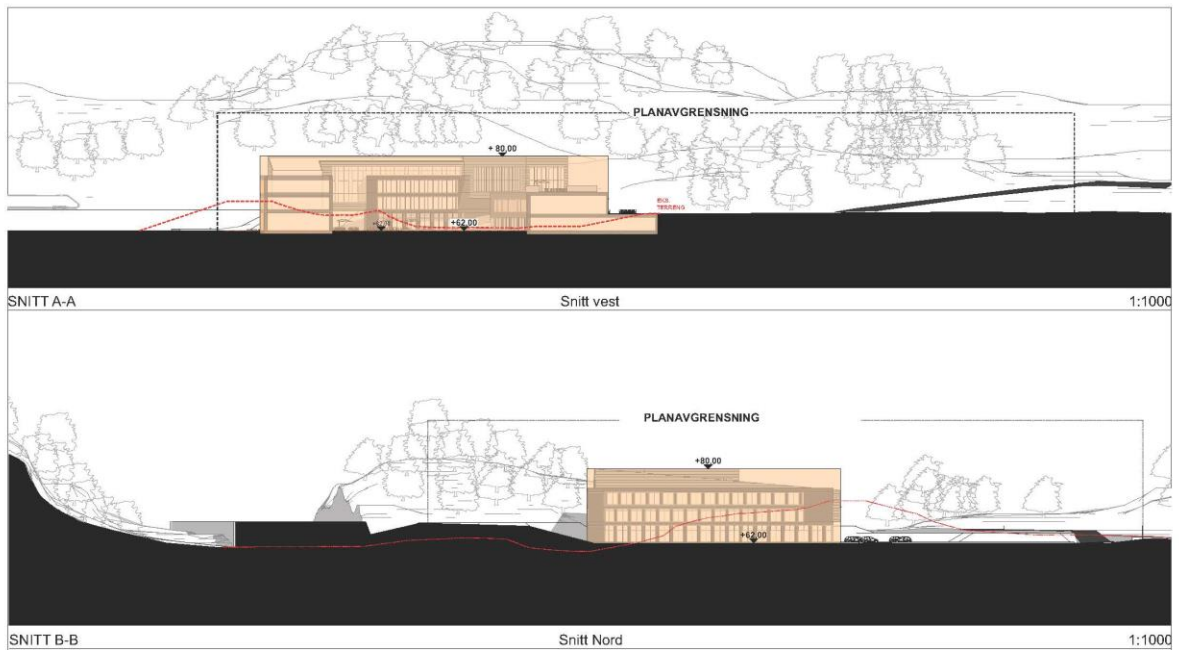
I bestemmelsene stilles det krav til maksimal byggehøyde, sedumtak, nøytrale jordfarger og glass med lav refleksjon på fasader ved utbygging av området. BN7 kan således utvikles til næringsbebyggelse uten store negative konsekvenser knyttet til Adalsborgen og andre landskapsmessige kvaliteter. Tilgangen til Adalsborgen vil ikke bli hindret som følge av tiltaket.

Planlagt tilpasning til landskap og omkringliggende bebyggelse

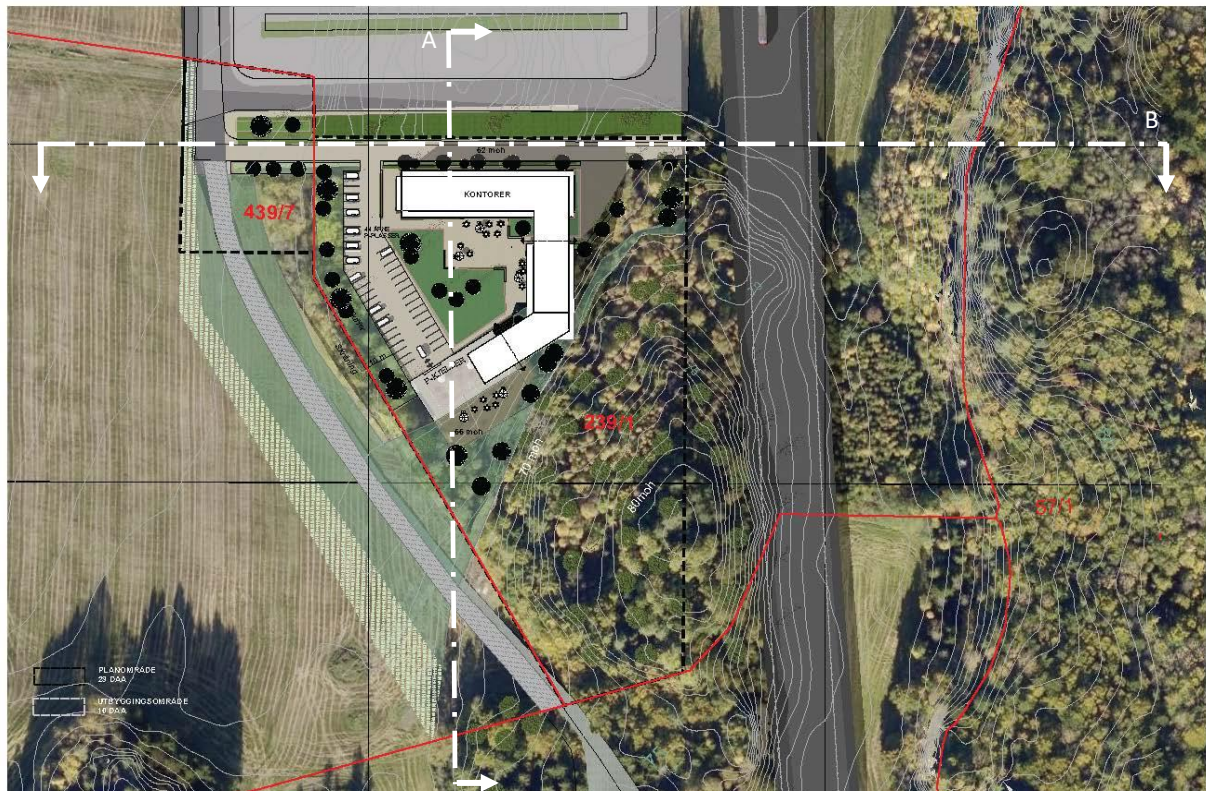
Dagens terreng består i stor grad av et delvis ryddet, kupert landskap. Det er inngått et samarbeid med Bane NOR i forbindelse med sprengningsarbeider og planering av området. Eiendommen er planert slik at skredsikring mot jernbanen blir unødvendig på denne delen av strekningen. Området er planert til rundt kote 62- 62,5, og dette ønskes beholdt. Den planerte flaten er bla. videreført i et mulighetsstudie med kontorbygg på tomten.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE



Figur 4: Snitt som viser planerte nivå k+ 62,5, og illustrasjon av nytt bygningsvolum i oransje innenfor planområdet.



Figur 5: Situasjonsplan av mulighetsstudie på tomten. Dette alternativet tar for seg et kontorbygg.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

7. Planstatus

7.1. Forholdet til gjeldende arealplaner (kommuneplanens arealdel og ev. gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer)

HORTEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Planid: RE-99002

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027

Kommunedelplan

Planid:90007

Plannavn: Kommunedelplan Skoppum: Område BN7

Området er avsatt til fremtidig næringsformål



Figur 6: Kommunedelplan Skoppum

BN7 kan ikke tas i bruk til næringsformål før arbeidene med jernbaneutbyggingen er ferdigstilt. Området kan utnyttes til kontor-, industri- og håndverksvirksomhet, jfr. pkt. 2.3.2 i bestemmelsene. I tillegg er det tatt inn en retningslinje som anbefaler at arbeidsplassintensive virksomheter bør prioriteres i dette området. Fra kote 62/63 tillater det en byggehøyde opp til 80 m.o.h.

Reguleringsplan

Planid: 20160037

Plannavn: Dobbeltspor og deponiområder Nykirke-Barkåker

Formål: LNF med bestemmelsesområdet #1 for midlertidig anlegg og riggområde m.fl.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE



Figur 7: Reguleringsplan; Dobbeltspor og deponiområder Nykirke-Barkåker

Iht. reguleringsplan er store deler av BN7 (fremtidig næringsformål iht. KPA) benyttet som riggplass for Bane Nor, og er i dag planert og asfaltert (ca. 6-7 daa). Iht. rekkefølgekrav skal dette tilbakeføres (betongsåle pigges bort, og masses kjøres tilbake) ved. prosjektets slutt. Dette planinitiativet forutsetter at det midlertidige formålet om riggplass opphører der det er overlapp, og at rekkefølgekravet om tilbakeføring for eiendommen stoppes.

TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Planid: RE-99002

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027 TBG

Kommunedelplan

Planid: RE-90003

Plannavn: Nytt dobbeltspor Nykirke - Barkåker TBG

Båndleggingssone (H710) for regulering etter PBL

Reguleringsplan

Planid: 20160037

Plannavn: Dobbeltspor og deponiområder Nykirke-Barkåker

Formål: Landbruks, natur- og friluftsmål

7.2. Pågående planarbeid i området

HORTEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2022-2023 er under arbeid.

Planlegging av planforslag Rv. 19 GS-veg Horten stasjon – Borre, er igangsatt.



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hjemmelshavere, naboer og rettighetshavere vil bli berørt. Berørte vil få mulighet til å medvirke gjennom varsel om oppstart og høring. Status for hvem som er hjemmelshavere og rettighetshavere innenfor planområdet avklares med kommunen i oppstartsmøtet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bla. gjennom forebygging av risiko- og sårbarhetsforhold

Kjente risikofaktorer innenfor planområdet:

Området ligger innenfor støysone. For å redusere lydforurensning planlegges en 1,6 m høy støyskjerm langs jernbanesporet. Andre tiltak vil bli gjennomført i henhold til anbefalinger fra en støyfaglig utredning.

For å ivareta samfunnssikkerhet vil forventede utredninger i plansaken vil være:

- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- VA-analyse
- Trafikkanalyse
- ROS-analyse
- Handelsanalyse
- Sol/skyggestudie

Aktuelle grep for å ivareta områdets sikkerhet vil bli utført når rapportene foreligger.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om ev. planoppstart

Blant aktører som skal varsles nevnes Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statsforvalteren, vegvesenet og Bane NOR. En fullstendig oversikt over hvem som skal varsles om planoppstart avklares med Horten kommune i oppstartsmøtet.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil bli gjennomført medvirkning i henhold til lovpålagt planprosess (varsel om oppstart og høring av planforslag).



MAL OG VEILDEDER – PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU), og hvordan kravene ev. vil bli ivaretatt

Krav til konsekvensutredning blir først utløst hvis det planlegges for næringsbebyggelse over BRA 15 000m² på området. Prosjektet faller derfor mest sannsynlig ikke innenfor krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og tilhørende forskrift om KU § 6 punkt b, og vedlegg 1 punkt 24. Dette avklares nærmere med Horten kommune i et oppstartsmøte.

Hoveddelen av planområdet er tidligere konsekvensutredet av Horten kommune i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for Skoppum 2021-2032

13. (Vedleggsliste)

- 1_ *Situasjonskart_Arealformål*
- 2_ *Situasjonsplan_Mulighetsstudie.*