

Detaljregulering for næringsområde Barkåker øst, Tønsberg kommune

Planbeskrivelse for endring av plan

Plan-ID: 1704 20170156

Dato: 14.1.2025



ORRE AS

Innhold

1

Innhold	3
1 Bakgrunn	4
1.1 Vedtatt detaljregulering.....	4
2 Nytt planforslag for boliger nordre del	6
3 Beskrivelse av forslaget til endring av plan Barkåker næringsområde øst	7
3.1 Avgrensning av planen.....	7
3.2 Adkomstvei.....	8
3.3 Endringer i bestemmelser.....	8
3.4 Rekkefølgebestemmelse for busstoppested og gangforbindelse.....	9
Vedlegg	11

1 Bakgrunn

1.1 Vedtatt detaljregulering

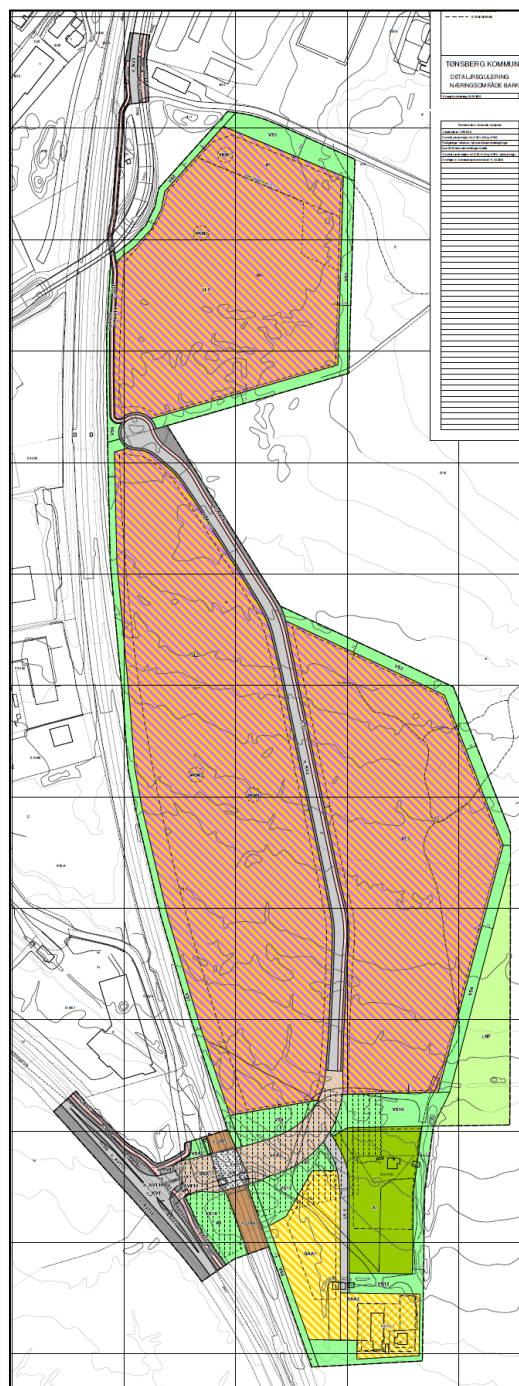
Reguleringsplan for Barkåker næringsområde øst ble vedtatt av Tønsberg kommunestyre 1. februar 2023. Planen omfatter et samlet planareal på 245 da hvorav det meste reguleres til næringsformål.

Området ble tatt inn i kommuneplanens arealdel for Tønsberg kommune som næringsområde D14 i 2014. Reguleringsprosessen som følger opp denne arealdisponeringen har følgende historikk:

August 2017: Varsel om oppstart av planarbeid med planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 8 uttalelser i forbindelse med varselet. Planarbeidet ble igangsatt, men før planprogrammet ble endelig stadfestet ble det klart at BaneNOR hadde innlemmet deler av planområdet som ett av flere alternative lokaliseringer for en togparkering.

April 2018: Revidert varsel med revidert planprogram for en plan der togparkering var del av det som skulle vurderes.

Mai 2018: I forbindelse med høring av planprogram varsler BaneNOR nasjonal interesse knyttet til togparkering. Det ble åpnet for et samarbeid om planleggingen, men videre dialog viste at BaneNOR ønsket en båndlegging av området med sikte på gjennomføre kommunedelplan for flere alternative lokaliseringer. Privat reguleringsarbeid settes på vent.



Figur 1 Vedtatt reguleringsplan

Juni 2020: Etter innstilling fra BaneNOR vedtar Tønsberg kommunestyre plan for hensettingsanlegg i et område nord for Barkåker. Fra samme tidspunkt ansees båndleggingen av deler av planområdet for Barkåker øst for opphevet, og planarbeidet for næringsområdet ka gjenopptas.

November 2020: Tønsberg kommune fastsetter revidert planprogram for næringsområde uten togparkering. I diskusjonen rundt vedtaket kommer det opp ide om endring av formål på nordre del fra næring til bolig.

26. mars 2021: Utvalget for plan og bygg behandler planinitiativ og vedtar at planarbeidet kan starte opp og at den nordlige delen disponeres til boligformål. Det vedtas som en forutsetning at skole- og barnehagekapasitet, infrastruktur, bokvaliteter, geotekniske forhold og eventuelle andre tema relevant for boligbebyggelse må bli sentrale utredningstema.

24. september 2021: Utvalget for plan og bygg behandler revidert planprogram utarbeidet på grunnlag av vedtak 26. mars. Vedtar at planarbeidet kan starte opp med næring på hele arealet. Signaliserer samtidig at en slik plan kan bli avvist når den kommer opp til behandling.

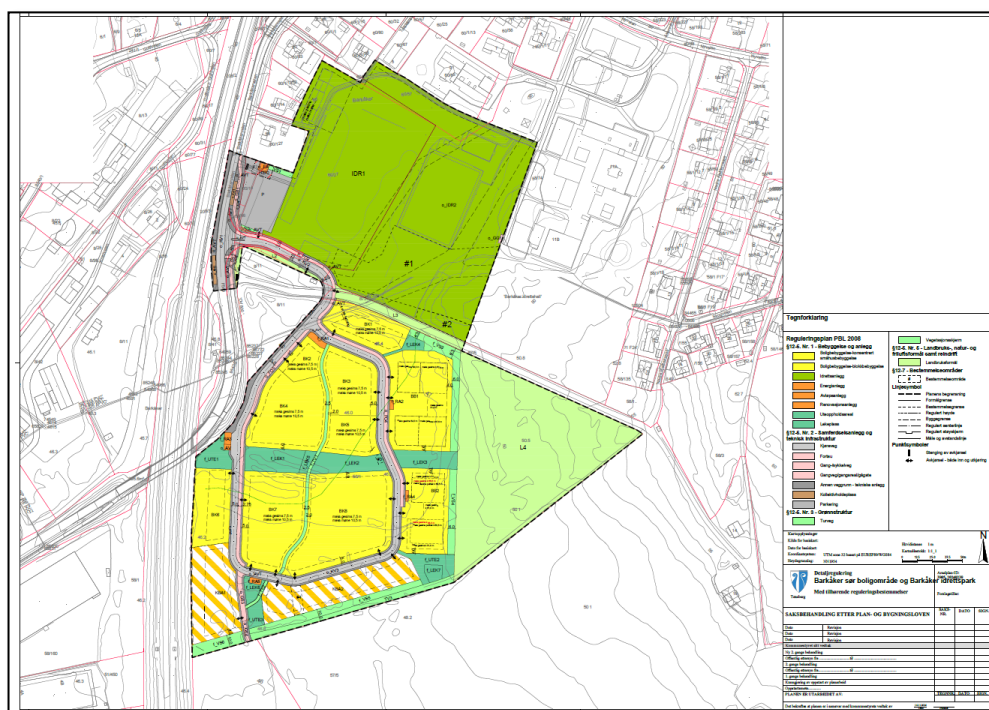
29. september 2021: Forslagsstillerne ber om at saken bringes inn for kommunestyret.

3. november 2021: Kommunestyret vedtar at planarbeidet kan igangsettes med næring på hele arealet. Planprogram vedtatt november 2020 (UPB-sak 223/20) legges til grunn for arbeidet.

2 Nytt planforslag for boliger nordre del

Tønsberg Næringspark Nord AS fremmer planforslag for nordlige del av planområdet i gjeldende plan for boligformål. Området for boligbygging består av et areal på 17,5 da fulldyrka mark og skogareal på og 31,5 da skog av høy bonitet. Skogsarealene er kategorisert som dyrkbare arealer. Med unntak av arealer som planlegges avsatt til buffersoner er skogen nå avvirket. Arealene er omdisponert til utbyggingsformål gjennom gjeldende regulering.

I tillegg til dette omfatter planen også Barkåker idrettspark og et trekantet skogareal i øst. Dette skal fortsatt skal landbruksareal. Skogen her er tynnet og mesteparten er i yngre hogstklasser.

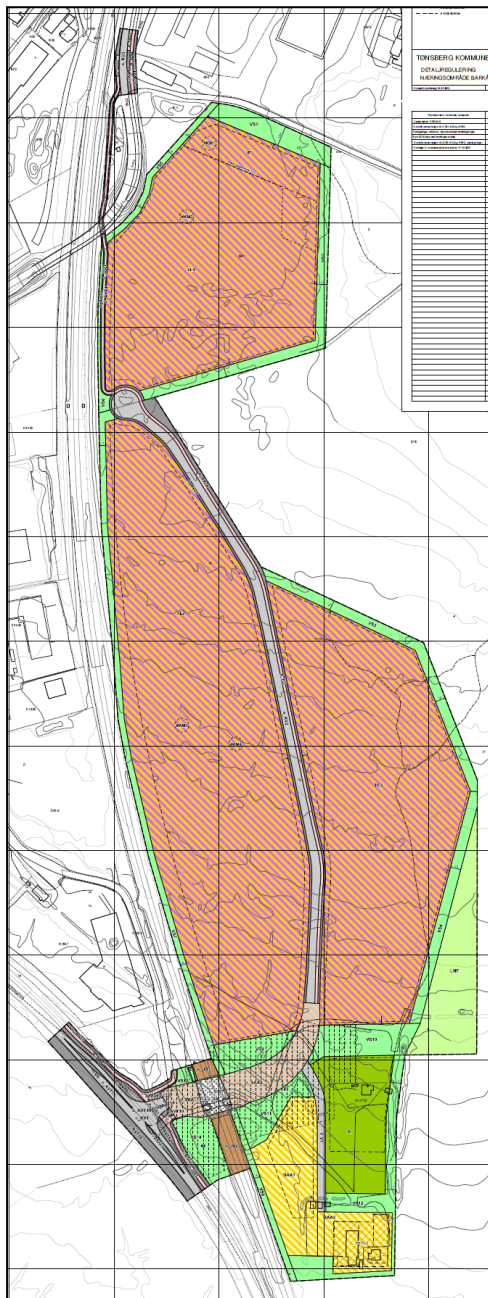


Figur 2 Forslag til reguleringsplan for Barkåker boliger og Barkåker idrettspark

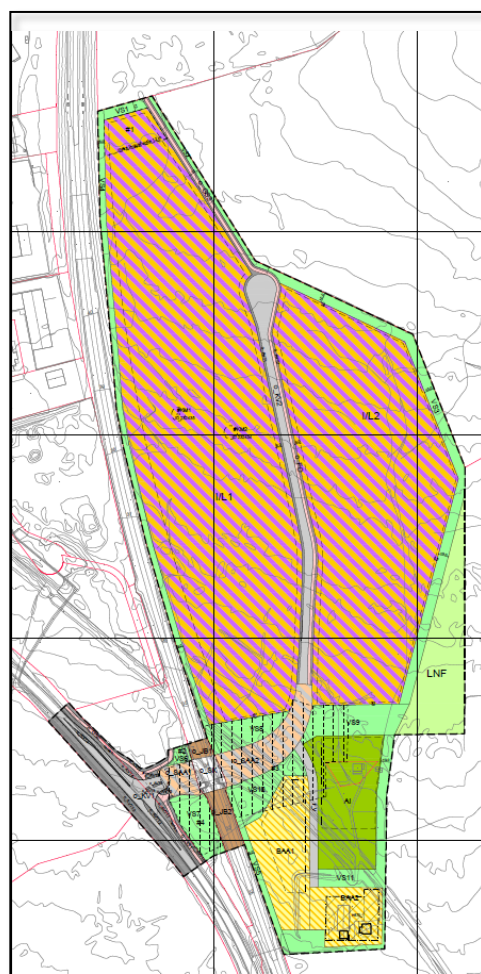
Det reguleres egen adkomst til boligfeltet som samordnes med adkomst til parkering for idrettsanlegget og til landbrukseiendommen i øst.

3 Beskrivelse av forslaget til endring av plan Barkåker næringsområde øst

3.1 Avgrensning av planen



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan



Figur 4 Forslag ny reguleringsplan

Planområdets størrelse er endret fra 244,9 da til 194,0 da. Arealer nord for eiendomsgrensen mellom gbnr. 54/1 og 58/287 inngår ikke i næringsreguleringen. Sør for denne linjen er planområdets avgrensning uendret. Dette innebærer også at det lille trafikkarealet i nord på plankartet over grunnen bortfaller.

3.2 Adkomstvei

Som det framgår av plankartene kortes adkomstveien KV2 ned med cirka 200 meter i revidert plan. Det betyr at snuplassen som ikke lenger skal betjene arealene der det skal bygges boliger, får en beliggenhet lenger sør. Adkomst til næringstomt eller -tomter nord for snuplassen vil skje enten direkte fra denne eller via privat, felles adkomstvei.

Fra ny posisjon på snuplassen reguleres inn offentlig gang- og sykkelveg til plangrensen i nord. Denne korresponderer med tilsvarende gang-sykkelvegtrase innenfor boligplanen og gir en kontinuerlig trafiksikker forbindelse for myke trafikanter til gang- sykkelveg og busstoppested på Barkåerveien.

Det legges inn et bestemmelsesområde rundt nordre del av adkomstvei KV2. Det knyttes bestemmelse til området som avgrenser muligheten til etablering av avkjørsler før rekkefølgebestemmelser knyttet til busstoppested og sammenhengende gangforbindelse er etablert.

3.3 Endringer i bestemmelser

Endring av feltnavn

Endringene av feltnavn er en teknisk oppdatering som framkommer av at antallet formålsområder reduseres. Dette har ingen substansiell virkning på planens innhold og omtales ikke nærmere.

Fjerning av bestemmelser

Bestemmelser som gjelder områder som ikke lenger ligger innenfor planområdet strykes. Dette har ingen substansiell virkning på planens innhold og omtales ikke nærmere.

Endring av gjeldende bestemmelser

Nummerering nedenfor refererer til forslag til nye bestemmelser:

§ 3.10 – Gjenbruk av matjord: Referansen til matjord strykes da planområdet etter endringen kun omfatter dyrkbar skogsjord.

§ 5.1 Kjøreveg – felt KV2: Bestemmelsen er supplert med en mulighet for etappevis utbygging, men da med krav til etablering av midlertidig snuplass.

§ 6.1 – Vegetasjonsskjermer – felt VS1-VS11: Bestemmelsen suppleres med en anledning til å etablere terrengvoll innenfor VS1. Denne korresponderer med tilsvarende bestemmelse for tilgrensende vegetasjonsskjem innenfor boligplanen. Dette muliggjør at en terrengvoll som er ønskelig både for skjerming av støy og innsyn kan etableres felles på begge sider av grensen.

§ 6.2 og 6.3 – bestemmelser om vegetasjonsskjermer: Formuleringer som henspeiler på vegetasjonsskjermer som ikke lenger er del av planen, er strøket.

§ 9.4 – Krav til infrastruktur - #5: Bestemmelsen fastsetter at avkjørsler (og dermed etablering av næringsbebyggelse) ikke kan finne sted før gitte rekkefølgebestemmelser er oppfylt (se neste punkt)

§ 12.6 og 12.7 – Busstoppested og gangforbindelse: Bestemmelsene er omarbeidet med tanke på endrete forutsetninger etter at planområdet er avgrenset i nord. Busstoppestedet og deler av den gjennomgående gang-sykkelforbindelsen faller innenfor boligreguleringen. Det innebærer nye forutsetninger for hvordan utbyggingen sikres i planene. Det foreslås at rekkefølgekravet knyttes til et bestemmelsesområde (#5). Når det gjelder opparbeidelseskravet videre i nord så sikres det gjennom boligplanen. Koordineringen i tid mellom de ulike planene/utbyggerne må eventuelt sikres gjennom privatrettslige avtaler mellom utbyggerne.

Begrunnelse for avgrensningen av området rekkefølgebestemmelsene skal gjelde gis nedenfor.

3.4 Rekkefølgebestemmelse for busstoppested og gangforbindelse

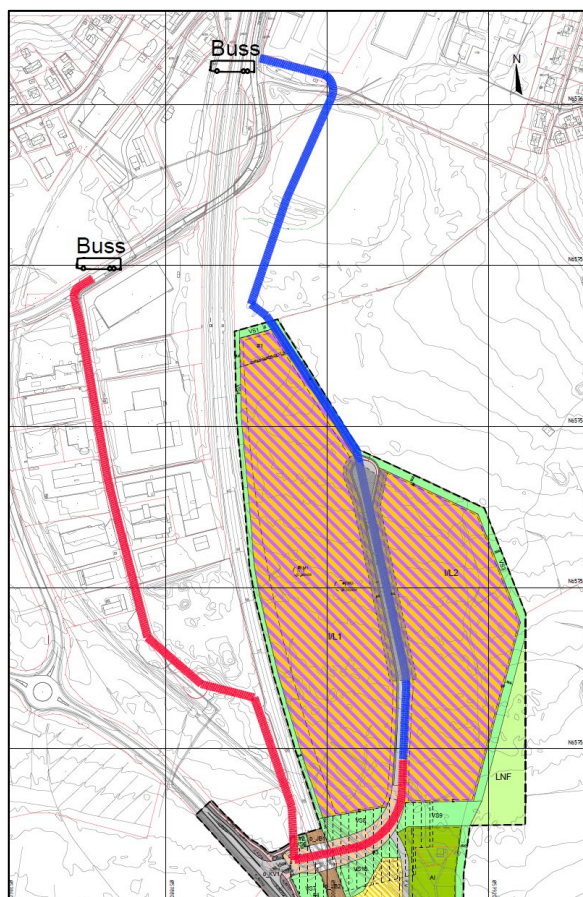
I forbindelse med næringsetableringen ble det utarbeidet en egen utredning om plassering av busstoppested for næringsområdet (Rambøll 1.2.2022). Konklusjonen ble at den mest hensiktsmessige lokaliseringen for næringsområdet som helhet vil være ved Barkåerveien i nord. Det ble regulert med sikte på en gjennomgående gang-sykkelvegforbindelse helt fram til stoppestedet og knyttet bestemmelser til denne. Dette vil også være den

mest hensiktsmessige plasseringen etter endringen av formålet til boliger i nord. Gjennomføring sikres ved rekkefølgebestemmelser.

Forutsetningene for utbygging av næringsarealet endres ved at den nordlige delen utgår. Det blir da ikke nødvendig å bygge adkomstveien til grensen for gbnr. 54/1 i nord, men veien kan avsluttes lenger sør. Siden veien ikke skal føres fram til utbyggingsområdet i nord der det vil være annen utbygger, er det overveiende sannsynlig at utvikling i området kan starte opp i sør uten å ta i bruk arealer lenger nord. Dette aktualiserer muligheten for etappevis utbygging av adkomstveien.

I et scenario der det tenkes en oppstart av næringsutbyggingen med et begrenset omfang lengst i sør vil det ikke være hensiktsmessig å være bundet opp til en utbygging av gangforbindelse til plangrensen i nord. For næringstomter lengst sør vil gangavstand til eksisterende busstoppested ved avkjøringen fra Barkåker næringsområde vest være rimelig lik en gangforbinelse rett nordover. Gående kan da gå gjennom kulverten og på gangvei/fortau via Wirgenes vei til busstoppestedet.

Det foreslås derfor et bestemmelsesområde som avgrenser virkeområdet for rekkefølgebestemmelsene. Dette muliggjør at den sørlige delen av feltene I/L1 og I/L2 kan utbygges basert på en adkomst til bussforbindelse via kulverten og Wirgenes vei vest for jernbanen.



Figur 5 Ganglinjer med lik avstand til busstoppested. Bestemmelsesområde vist med grå skravur

Vedlegg

	Dokument	Dato
Formelle dokumenter	Forslag til reguleringsplankart, 2 kart: På grunnen og over grunnen. Formater: pdf- og sosi-format	14.1.2025
	Forslag til reguleringsbestemmelser	14.1.2025
	Planbeskrivelse	14.1.2025
	Kommunalteknisk plan (Envidan)	16.1.2025

