

Saksbehandler:
Åge Hammervik, telefon:
Arealplan

Detaljregulering av næringsområde Barkåker øst - planID 3803 20170156 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møteddato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	20.01.2023	PS	006/23
Kommunestyret	01.02.2023	PS	003/23

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst, planID 3803 20170156, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart

- Frisiktsoner og venstresvingefelt innarbeides i plankartet i samsvar med veinormalen og fylkeskommunens krav.
- Hestehagen husmannsplass markeres som hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.
- Bestemmelsesområde #1 med forbud mot særlig støyende aktivitet, utvides for å sikre gode støyforhold for boligbebyggelsen mot nordøst.
- Buffersoner mot gjenværende landbruksareal i nordvest og sørøst for idrettsanlegget utvides til 10 meter.

2. Bestemmelser

- Uoverensstemmelser mellom kartet og bestemmelsene rettes.
- § 3.3 presiseres med krav om styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder næringsområdet ikke er i bruk.
- § 3.4 rettes med riktige henvisninger til retningslinjen for støy.
- Ny bestemmelse om spillvann i § 3.6 med maksimale grenser for påslipp til kommunalt ledningsnett.
- § 3.7 om overvann endres fra et krav om maksimal avrenningshastighet, til et krav om at avrenningen fra området ikke skal øke. Det skal tilstrebes åpne og naturbaserte løsninger for infiltrasjon og fordrøyning.
- I § 3.9 presiseres at hovedplan for teknisk infrastruktur skal vise naturlige flomveier.
- Ny bestemmelse i § 3.10 som sikrer oppfølging av lokalstabilitet ved utbygging av området.
- § 4.1 presiseres med kotehøyde 47 og forbud mot sterkt reflekterende materialer på idrettshallen.
- Det stilles et generelt krav i § 4.2 om at utforming, materialer og farger på næringsbebyggelsen

innenfor felt I/L1 - I/L3 skal gi en dempet fjernvirkning og være tilpasset kulturmiljøet ved Hestehagen.

- § 4.3 presiseres med krav om plassering av nettstasjoner med avstand til Hestehagen og andre bygninger, og slik at det sikres tilkomst for netteier.
- Kravene i §§ 6.2 og 6.6 til vegetasjon og utforming av fordrøyningsdammer i buffersonene konkretiseres.
- Kravene i § 8.1 om tilpasning av ny bebyggelse på felt BAA1 til den historiske bebyggelsen ved Hestehagen presiseres og strammes inn. Ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet ved husmannsplassen, og det stilles konkrete krav til utforming, materialbruk og fargebruk.
- § 9.2 endres slik at Bane Nors signaltekniske kiosk kan opprettholdes inntil nytt signalanlegg er etablert.
- Ny bestemmelse i § 9.4 som åpner for inngrep i kullgroper og kokegroper uten arkeologisk undersøkelse.
- Ny bestemmelse i § 10.1 om bevaring av historisk bebyggelse ved Hestehagen.
- Ny bestemmelse i § 12.1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av felles fordrøyningsanlegg.
- Rekkefølgekrav i § 12.2 om opparbeidelse av vegkrysset ved fylkesveien endres slik at det gjelder fra igangsettingstillatelse.
- § 12.7 endres med krav om tinglyst erklæring som gir rett til etablering av mindre anlegg for idrett og lek i buffersonene mot nord.
- Ny bestemmelse i § 12.10 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av bål plass øst for planområdet, samt krav om tinglyst erklæring som sikrer at allmennheten har rett til bruk av bål plassen.

Deler av reguleringsplanene for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg (planID 3803 25002) og del av Barkåker næringsområde (planID 3803 20110047) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Offentlig kjørevei med fortau og gang-/sykkelvei forutsettes opparbeidet av utbygger, men skal overtas og driftes av kommunen. Dette vil gi økte driftskostnader for kommunen som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer, og derfor vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for plan og bygg - 20.01.2023

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst, planID 3803 20170156, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart

- Frisiktsoner og venstresvingefelt innarbeides i plankartet i samsvar med veinormalen og fylkeskommunens krav.
- Hestehagen husmannsplass markeres som hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.
- Bestemmelsesområde #1 med forbud mot særlig støyende aktivitet, utvides for å sikre gode støyforhold for boligbebyggelsen mot nordøst.
- Buffersoner mot gjenværende landbruksareal i nordvest og sørøst for idrettsanlegget utvides til 10 meter.

2. Bestemmelser

- Uoverensstemmelser mellom kartet og bestemmelsene rettes.
- § 3.3 presiseres med krav om styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder næringsområdet ikke er i bruk.
- § 3.4 rettes med riktige henvisninger til retningslinjen for støy.

- Ny bestemmelse om spillvann i § 3.6 med maksimale grenser for påslipp til kommunalt ledningsnett.
- § 3.7 om overvann endres fra et krav om maksimal avrenningshastighet, til et krav om at avrenningen fra området ikke skal øke. Det skal tilstrebes åpne og naturbaserte løsninger for infiltrasjon og fordrøyning.
- I § 3.9 presiseres at hovedplan for teknisk infrastruktur skal vise naturlige flomveier.
- Ny bestemmelse i § 3.10 som sikrer oppfølging av lokalstabilitet ved utbygging av området.
- § 4.1 presiseres med kotehøyde 47 og forbud mot sterkt reflekterende materialer på idrettshallen.
- Det stilles et generelt krav i § 4.2 om at utforming, materialer og farger på næringsbebyggelsen innenfor felt I/L1 - I/L3 skal gi en dempet fjernvirkning og være tilpasset kulturmiljøet ved Hestehagen.
- § 4.3 presiseres med krav om plassering av nettstasjoner med avstand til Hestehagen og andre bygninger, og slik at det sikres tilkomst for netteier.
- Kravene i §§ 6.2 og 6.6 til vegetasjon og utforming av fordrøyningsdammer i buffersonene konkretiseres.
- Kravene i § 8.1 om tilpasning av ny bebyggelse på felt BAA1 til den historiske bebyggelsen ved Hestehagen presiseres og strammes inn. Ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet ved husmannsplassen, og det stilles konkrete krav til utforming, materialbruk og fargebruk.
- § 9.2 endres slik at Bane Nors signaltekniske kiosk kan opprettholdes inntil nytt signalanlegg er etablert.
- Ny bestemmelse i § 9.4 som åpner for inngrep i kullgroper og kokegroper uten arkeologisk undersøkelse.
- Ny bestemmelse i § 10.1 om bevaring av historisk bebyggelse ved Hestehagen.
- Ny bestemmelse i § 12.1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av felles fordrøyningsanlegg.
- Rekkefølgekrav i § 12.2 om opparbeidelse av vegkrysset ved fylkesveien endres slik at det gjelder fra igangsettingstillatelse.
- § 12.7 endres med krav om tinglyst erklæring som gir rett til etablering av mindre anlegg for idrett og lek i buffersonene mot nord.
- Ny bestemmelse i § 12.10 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av bål plass øst for planområdet, samt krav om tinglyst erklæring som sikrer at allmennheten har rett til bruk av bål plassen.

Deler av reguleringsplanene for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg (planID 3803 25002) og del av Barkåker næringsområde (planID 3803 20110047) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Offentlig kjørevei med fortau og gang-/sykkelvei forutsettes opparbeidet av utbygger, men skal overtas og driftes av kommunen. Dette vil gi økte driftskostnader for kommunen som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer, og derfor vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

20.01.2023 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Den pågående revisjonen av kommuneplanen vil belyse om behovet for næringsarealer på Barkåker er redusert.

Gitt de mange negative konsekvensene av planene, som tap av ca 180 daa produktivt landbruksareal og reduksjon av rekreasjons- og lekeareal for barn, unge og andre brukere av området, utsettes behandlingen av denne saken, inntil kommunen har belyst behovet gjennom revisjonen av kommuneplanen.

Votering:

Haugans utsettelsesforslag fikk 1 stemme (V) og falt.

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 1 stemme (V).

UPB- 006/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst, planID 3803 20170156, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart

- Frisiktsoner og venstresvingefelt innarbeides i plankartet i samsvar med veinormalen og fylkeskommunens krav.
- Hestehagen husmannsplass markeres som hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.
- Bestemmelsesområde #1 med forbud mot særlig støyende aktivitet, utvides for å sikre gode støyforhold for boligbebyggelsen mot nordøst.
- Buffersoner mot gjenværende landbruksareal i nordvest og sørøst for idrettsanlegget utvides til 10 meter.

2. Bestemmelser

- Uoverensstemmelser mellom kartet og bestemmelsene rettes.
- § 3.3 presiseres med krav om styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder næringsområdet ikke er i bruk.
- § 3.4 rettes med riktige henvisninger til retningslinjen for støy.
- Ny bestemmelse om spillvann i § 3.6 med maksimale grenser for påslipp til kommunalt ledningsnett.
- § 3.7 om overvann endres fra et krav om maksimal avrenningshastighet, til et krav om at avrenningen fra området ikke skal øke. Det skal tilstrebes åpne og naturbaserte løsninger for infiltrasjon og fordrøyning.
- I § 3.9 presiseres at hovedplan for teknisk infrastruktur skal vise naturlige flomveier.
- Ny bestemmelse i § 3.10 som sikrer oppfølging av lokalstabilitet ved utbygging av området.
- § 4.1 presiseres med kotehøyde 47 og forbud mot sterkt reflekterende materialer på idrettshallen.
- Det stilles et generelt krav i § 4.2 om at utforming, materialer og farger på næringsbebyggelsen innenfor felt I/L1 - I/L3 skal gi en dempet fjernvirkning og være tilpasset kulturmiljøet ved Hestehagen.
- § 4.3 presiseres med krav om plassering av nettstasjoner med avstand til Hestehagen og andre bygninger, og slik at det sikres tilkomst for netteier.
- Kravene i §§ 6.2 og 6.6 til vegetasjon og utforming av fordrøyningsdammer i buffersonene konkretiseres.
- Kravene i § 8.1 om tilpasning av ny bebyggelse på felt BAA1 til den historiske bebyggelsen ved Hestehagen presiseres og strammes inn. Ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet ved husmannsplassen, og det stilles konkrete krav til utforming, materialbruk og fargebruk.
- § 9.2 endres slik at Bane Nors signaltekniske kiosk kan opprettholdes inntil nytt signalanlegg er etablert.
- Ny bestemmelse i § 9.4 som åpner for inngrep i kullgroper og kokegroper uten arkeologisk undersøkelse.
- Ny bestemmelse i § 10.1 om bevaring av historisk bebyggelse ved Hestehagen.
- Ny bestemmelse i § 12.1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av felles fordrøyningsanlegg.
- Rekkefølgekrav i § 12.2 om opparbeidelse av vegkrysset ved fylkesveien endres slik at det gjelder fra igangsettingstillatelse.

- § 12.7 endres med krav om tinglyst erklæring som gir rett til etablering av mindre anlegg for idrett og lek i buffersonene mot nord.
- Ny bestemmelse i § 12.10 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av bål plass øst for planområdet, samt krav om tinglyst erklæring som sikrer at allmennheten har rett til bruk av bål plassen.

Deler av reguleringsplanene for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg (planID 3803 25002) og del av Barkåker næringsområde (planID 3803 20110047) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Offentlig kjørevei med fortau og gang-/sykkelvei forutsettes opparbeidet av utbygger, men skal overtas og driftes av kommunen. Dette vil gi økte driftskostnader for kommunen som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer, og derfor vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

01.02.2023 Kommunestyret:

Møtebehandling:

Utsettelsesforslag, foreslått av Suzy C.S. Haugan, Venstre

Den pågående revisjonen av kommuneplanen vil belyse om behovet for næringsarealer på Barkåker er redusert.

Gitt de mange negative konsekvensene av planene, som tap av ca 180 daa produktivt landbruksareal og reduksjon av rekreasjons- og lekeareal for barn, unge og andre brukere av området, utsettes behandlingen av denne saken, inntil kommunen har belyst behovet gjennom revisjonen av kommuneplanen.

Votering:

Utsettelsesforslag fra Haugan fikk 7 stemmer (V, Sv, R, Marcus Stuestøl (Mdg)) og falt.

Innstilling fra utvalg for plan og bygg ble vedtatt mot 8 stemmer (SV, V, R, Julie Stuestøl (Mdg), Marcus Stuestøl (Mdg)).

KST- 003/23 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst, planID 3803 20170156, med følgende endringer i vedlagte kart og bestemmelser:

1. Plankart

- Frisiktsoner og venstresvingefelt innarbeides i plankartet i samsvar med veinormalen og fylkeskommunens krav.
- Hestehagen husmannsplass markeres som hensynssone H570_1 for bevaring av kulturmiljø.
- Bestemmelsesområde #1 med forbud mot særlig støyende aktivitet, utvides for å sikre gode støyforhold for boligbebyggelsen mot nordøst.
- Buffersoner mot gjenværende landbruksareal i nordvest og sørøst for idrettsanlegget utvides til 10 meter.

2. Bestemmelser

- Uoverensstemmelser mellom kartet og bestemmelsene rettes.
- § 3.3 presiseres med krav om styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder næringsområdet ikke er i bruk.

- § 3.4 rettes med riktige henvisninger til retningslinjen for støy.
- Ny bestemmelse om spillvann i § 3.6 med maksimale grenser for påslipp til kommunalt ledningsnett.
- § 3.7 om overvann endres fra et krav om maksimal avrenningshastighet, til et krav om at avrenningen fra området ikke skal øke. Det skal tilstrebes åpne og naturbaserte løsninger for infiltrasjon og fordrøyning.
- I § 3.9 presiseres at hovedplan for teknisk infrastruktur skal vise naturlige flomveier.
- Ny bestemmelse i § 3.10 som sikrer oppfølging av lokalstabilitet ved utbygging av området.
- § 4.1 presiseres med kotehøyde 47 og forbud mot sterkt reflekterende materialer på idrettshallen.
- Det stilles et generelt krav i § 4.2 om at utforming, materialer og farger på næringsbebyggelsen innenfor felt I/L1 - I/L3 skal gi en dempet fjernvirkning og være tilpasset kulturmiljøet ved Hestehagen.
- § 4.3 presiseres med krav om plassering av nettstasjoner med avstand til Hestehagen og andre bygninger, og slik at det sikres tilkomst for netteier.
- Kravene i §§ 6.2 og 6.6 til vegetasjon og utforming av fordrøyningsdammer i buffersonene konkretiseres.
- Kravene i § 8.1 om tilpasning av ny bebyggelse på felt BAA1 til den historiske bebyggelsen ved Hestehagen presiseres og strammes inn. Ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet ved husmannsplassen, og det stilles konkrete krav til utforming, materialbruk og fargebruk.
- § 9.2 endres slik at Bane Nors signaltekniske kiosk kan opprettholdes inntil nytt signalanlegg er etablert.
- Ny bestemmelse i § 9.4 som åpner for inngrep i kullgroper og kokegroper uten arkeologisk undersøkelse.
- Ny bestemmelse i § 10.1 om bevaring av historisk bebyggelse ved Hestehagen.
- Ny bestemmelse i § 12.1 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av felles fordrøyningsanlegg.
- Rekkefølgekrav i § 12.2 om opparbeidelse av vegkrysset ved fylkesveien endres slik at det gjelder fra igangsettingstillatelse.
- § 12.7 endres med krav om tinglyst erklæring som gir rett til etablering av mindre anlegg for idrett og lek i buffersonene mot nord.
- Ny bestemmelse i § 12.10 med rekkefølgekrav om opparbeidelse av bål plass øst for planområdet, samt krav om tinglyst erklæring som sikrer at allmennheten har rett til bruk av bål plassen.

Deler av reguleringsplanene for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg (planID 3803 25002) og del av Barkåker næringsområde (planID 3803 20110047) oppheves og det delegeres kommunedirektøren å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser.

Offentlig kjørevei med fortau og gang-/sykkelvei forutsettes opparbeidet av utbygger, men skal overtas og driftes av kommunen. Dette vil gi økte driftskostnader for kommunen som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer, og derfor vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

1. Sammendrag:

Orre AS på vegne av Jarlsberg Hovedgård og Format Eiendom AS fremmer forslag om reguleringsplan for næringsområde Barkåker øst. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ny næringsbebyggelse, og å formalisere eksisterende bruk av området ved Hestehagen husmannsplass.

Ved 1. gangsbehandlingen understreket utvalget «viktigheten av gode avbøtende tiltak for friluftsliv og lek. Privatrettslige avklaringer rundt etablering av en alternativ møteplass i skogen med f.eks. en bål plass og gapahuk, samt en tursti i skogområdet øst for søndre del av planområdet med forbindelser til turvegsystemet til Berg nordre og Greveskogen bør være på plass til 2. gangsbehandling.»

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.07.2022 til 16.09.2022. Det kom inn 5 uttalelser. Uttalelsene dreide seg i hovedsak om energiforsyning, jernbaneinteresser, overvannshåndtering, støy, trafikk og kulturmiljøet ved Jarlsberg hovedgård og Hestehagen husmannsplass.

Kommunedirektøren foreslår enkelte endringer i planforslaget for å imøtekomme utvalgets forutsetninger ved 1. gangsbehandlingen og høringsuttalelsene ved offentlig ettersyn. I tråd med utvalgets vurdering bør det innføres rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring av kompenserende tiltak for barn og unge. Området med egne bestemmelsen mot støyende aktivitet bør utvides for å skjerme bebyggelsen i nordøst, og buffersonene mot landbruksareal foreslås noe utvidet.

Videre bør det stilles tydeligere og noe strengere krav til overvannshåndtering, og krav om tilpasning til og bevaring av kulturminnene med tilknytning til Hestehagen bør presiseres og skjerpes. Enkelte bestemmelser bør også rettes og justeres noe.

For øvrig mener kommunedirektøren at påpekte hensyn i høringsuttalelsene er ivaretatt i planforslaget eller tilgrensende regelverk. Planen anbefales vedtatt i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

Vedlegg:

Plankart

Eierform-kart

Bestemmelser til 2. gangsbehandling

Planbeskrivelse

Barkåker øst - barnetråkkregistrering

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 16.09.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune 16.09.2022

NVE 15.09.2022

Bane Nor 07.09.2022

Lede AS 26.07.2022

UPB-sak 121_22 - 1.gangsbehandling

UPB-sak 223_20 - fastsettelse av planprogram

3. Innledning – hva saken gjelder:

Saken gjelder forslag fra Orre AS på vegne av Jarlsberg Hovedgård og Format Eiendom AS om detaljregulering av næringsområde Barkåker øst. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ny næringsbebyggelse, og å formalisere eksisterende bruk av området ved Hestehagen husmannsplass.

Saksfremlegget fra 1. gangsbehandlingen med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget. Kommunedirektøren henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

Saksfremlegget til 2. gangsbehandling omhandler offentlig ettersyn, innkomne merknader, forslag til løsninger og videre behandling.

4. Kortversjon fra 1. gangsbehandling

«Hoveddelen av planområdet foreslås brukt til næringsformål i samsvar med kommuneplanen. Et LNF-område i nord på ca. 2,5 daa foreslås medtatt i reguleringsplanen for å etablere en buffersone mot idrettsparken og sikre området til leke- og friluftsførmål. Planforslaget omfatter også en formalisering og noe utvidelse av etablert bruk ved Hestehagen, som utgjør ca. 26,6 daa grønnstruktur og LNF-areal i kommuneplanen. 7,5 daa innenfor kommuneplanens næringsområde reguleres til LNF-område.

De negative konsekvensene av planforslaget kan i hovedsak oppsummeres slik:

- Utbyggingen vil medføre tap av ca. 180 daa produktivt landbruksareal
- Utbyggingen vil redusere rekreasjons- og lekeareal for barn, unge og andre brukere av området
- Omgivelsene vil påføres noe støy, støv og visuelle ulemper i anleggs- og driftsfasen
- Bebyggelsen vil være synlig i landskapet, og vil dermed påvirke den visuelle forbindelsen mellom bygninger og landskap i kulturmiljøsonen ved Jarlsberg
- Utbyggingen vil redusere karbonbindingen i jorda og øke klimagassutslipp

Etter kommunedirektørens vurdering avviker disse konsekvensene likevel ikke vesentlig fra opplysninger som var kjent og dermed lagt til grunn for omdisponeringen av området til næringsformål i kommuneplanen. Selv om byggeområdet er utvidet ved Hestehagen, vil samlet tap av produktivt landbruksareal ikke bli vesentlig større enn ved en utbygging av hele næringsområdet. Uttalelser til varsel om planoppstart kan tyde på at området blir brukt mer enn tidligere opplysninger og registreringer av friluftskvaliteter tilsier – og dermed også mer enn det som kom frem i kommuneplanprosessen – men kommunedirektøren mener likevel at disse kvalitetene gjennom reguleringsplanen kan sikres i tilstrekkelig grad utenfor planområdet.

Videre mener kommunedirektøren at det foreløpig ikke kan legges til grunn at behovet for nye næringsarealer på Barkåker er redusert. Dette vil bli belyst ved den pågående revisjonen av kommuneplanen. Inntil dette bør det vises forsiktighet med å stoppe næringsutbygging som det er lagt til rette for i kommuneplanen.

Enkelte sider ved planforslaget bør belyses nærmere og kan eventuelt justeres noe før planen vedtas, men gir ikke grunnlag for å avvise eller gjøre endringer i planforslaget nå. Dette gjelder blant annet:

- Utnyttelse
- Rekkefølge på utbygging
- Parkeringsdekning

Høyder

Utforming/farger

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av møteplass og tursti utenfor planområdet

Etter en samlet vurdering av dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.»

5. Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven §§ 12–10 til 12-12 - behandling og vedtak av reguleringsplan.

6. Politisk behandling

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i UPB den 24.06.2022 i sak nr. 121/22 med følgende vedtak (mot 1 stemme (V)):

«Forslag til detaljregulering av næringsområde Barkåker øst datert 25.05.2022 (planID 3803 20170156), legges iht. plan- og bygningsloven § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Før forslaget legges ut til offentlig ettersyn må matjordplan være godkjent.

Som følge av planforslaget vil deler av reguleringsplanene for Vestfoldbanen, parsell 7.1 Barkåker-Tønsberg (planID 3803 25002) og Del av Barkåker næringsområde (planID 3803 20110047) bli opphevet.

Planforslaget vil gi økte driftskostnader for kommunen til veianlegg som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer.

UPB ser viktigheten av gode avbøtende tiltak for friluftsliv og lek. Privatrettslige avklaringer rundt etablering av en alternativ møteplass i skogen med f.eks. en bål plass og gapahuk, samt en tursti i skogområdet øst for søndre del av planområdet med forbindelser til turvegssystemet til Berg nordre og Greveskogen bør være på plass til 2. gangsbehandling.

Betraktninger fra barnerepresentanten:

I punkt 10 i saken, Samlet vurdering og konklusjon, vises det til negative konsekvenser av planforslaget. Ett av punktene lyder som følger:

- Utbyggingen vil redusere rekreasjons- og lekeareal for barn, unge og andre brukere av området

Det sies videre at «Uttalelser til varsel om planoppstart kan tyde på at området blir brukt mer enn tidligere opplysninger og registreringer av friluftskvalitet tilsier, og dermed også mer enn det som kom frem i kommuneplanprosessen ...»

Barnerepresentanten ber om at man belyser nærmere barn- og unges bruk av friluftsområdet med en registrering av barnetråkk og fritidsbruk blant annet av skole- og barnehage i området. Barnerepresentanten ber om at dette følger vedtaket i saken.»

Matjordplanen ble godkjent før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

1. Uttalelser til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.07.2022 til 16.09.2022. Det kom inn 5 uttalelser.

Lede AS – 26.07.2022

- Opplyser at det er nettstasjoner innenfor planområdet som det må tas hensyn til.
- For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til én eller flere nye nettstasjoner.
- Det er krav til plassering, tilkomst og sikring av nettstasjoner

Kommunedirektørens kommentar:

- *Kommunedirektøren foreslår at § 4.3 om nettstasjoner endres, slik at den både ivaretar merknadene fra Lede AS om energiforsyning og merknadene fra fylkeskommunen om kulturmiljøet ved Hestehagen (vurderes nedenfor). Det settes begrensninger for plassering av nettstasjoner innenfor planområdet, om atkomst for netteier og om byggegrense rundt stasjonene.*

Bane Nor 07.09.2022

- Ber om ny bestemmelse til STJ/JB som gir jernbanen mulighet til å iverksette mindre tiltak som ledd i drift, vedlikehold og fornyelse av jernbanen.
- Ber om at jernbanens signaltekniske kiosk i bestemmelsesområde #2 kan opprettholdes så lenge det er behov.
- Minner om at tiltak nær jernbanesporet er søknadspliktig etter jernbaneloven § 10.
- Hvis gangveien under Barkåerveien er en nødvendig planforutsetning, må det tas inn reguleringsbestemmelse om fordeling av planskapte verdier etter pbl. § 12-7 første ledd punkt 12, jf. jordskifteloven § 3-30.
- Tiltak på Bane NORs grunn krever forutgående avtale mellom Bane NOR og tiltakshaver, og/eller kommunen.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Adgang til å gjennomføre tiltak på jernbanen følger direkte av arealformålet, og det er derfor ikke treffende å ha en bestemmelse om dette. Søknadsplikt og andre saksbehandlingsregler reguleres av saksbehandlingsforskriften og jernbanelovgivningen, og kan ikke styres i reguleringsplanen.*
- *Kommunedirektøren foreslår at reguleringsbestemmelsene § 9.2 endres slik at den signaltekniske kiosken kan bestå inntil nytt signalanlegg er etablert.*
- *Bane Nor har i møte 14.10.2022 frafalt kravet om fordeling av planskapte verdier.*
- *I reguleringsbestemmelsene punkt 12.4 er det krav om at kulvert for kryssing av jernbanen skal være etablert før utbygging av feltene I/L1-I/L3 og AI. Søknadsplikt og behov for avtale med Bane Nor som grunneier følger av jernbanelovgivningen og privatrettslige regler, og det bør ikke gis overlappende bestemmelser om dette i reguleringsplanen.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – 15.09.2022

- Faglig råd om reguleringsbestemmelse som sikrer at lokalstabilitet vurderes ved senere detaljprosjektering.
- Ny veileder om sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn. Geoteknisk notat må oppdateres.
- Anbefaler at areal som skal brukes til overvannshåndtering reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner og bestemmelser. Viser til NVEs veileder 4/2022.
- Minner om kravet om naturbaserte løsninger i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Byggeteknisk forskrift og saksbehandlingsforskriften stiller krav til tekniske løsninger, dokumentasjon og ansvarsdekning for lokalstabilitet/konstruksjonssikkerhet i byggesaken. Etter kommunedirektørens vurdering er det generelt uheldig med overlappende regelverk innenfor plan- og bygningslovgivningen. I samsvar med NVE sin anbefaling, foreslår kommunedirektøren likevel en ny bestemmelse i § 3.10 som sikrer faktisk oppfølging av funnene fra reguleringsaken ved utbygging av området.*
- *Geoteknisk sakkyndig har 19.10.2022 bekreftet at konklusjonen om områdestabilitet er den samme etter revidert veileder. Denne bekreftelsen følger saken, og etter kommunedirektørens vurdering er det derfor ikke nødvendig å revidere det geotekniske notatet.*
- *Krav til overvannshåndtering vurderes nedenfor.*

Vestfold og Telemark fylkeskommune 16.09.2022

- Den planlagte bålplassen for barn og unge ligger utenfor planområdet, og kan derfor ikke sikres i rekkefølgebestemmelser. Tiltakene er også avhengig av avtale med grunneier og andre om vedlikehold.
- Anbefaler å innføre rekkefølgekrav som sikrer *opparbeidelse* av tiltak for idrett og lek i buffersone mot nord.
- Ber om at frisikt iht. vegnormalen innarbeides i plankartet.
- Ber om at venstrevingefeltet i krysset på fv. 308 forlenges, slik at det blir plass til ett modulvogntog og ett vogntog.
- Ber om at rekkefølgekrav om krysset på fv. 308 knyttes til *igangsettingstillatelse*, slik at krysset er på plass til anleggsfasen. Rekkefølgekrav om tiltak på fv. 3152 Barkåerveien kan derimot nyttes til brukstillatelse.
- Forutsetter at øyene i sekundærveien, ikke er overkjørbare.
- Byggeplan skal være godkjent og gjennomføringsavtale inngått før utbygger starter arbeid på tiltak som er knyttet til fylkesveien.
- Fredede kulturminner innenfor planområdet (to kullgroper og to kokegroper) må merkes i plankartet som bestemmelsesområde og gis fortløpende nummerering.
- Det må tas inn en ny bestemmelse om at tillatelse til inngrep i kulturminnene er gitt uten vilkår om arkeologiske undersøkelser.
- Planforslaget har negative konsekvenser for kulturmiljøet i tilknytning til Jarlsberg Hovedgård, herunder husmannsplassen Hestehagen. Det er ikke gjort en inngående vurdering av eldre våningshus og deler av eldre uthus på Hestehagen. Det må legges til grunn at bygningene har høy kulturminneverdi, og at de derfor skal reguleres til bevaring.
- Anbefaler at kommunen vurderer å konkretisere krav til delfeltene, særlig slik at hensynet til kulturmiljøet Jarlsberg Hovedgård og Hestehagen blir ivaretatt.
- Mener at planert terreng er et usikkert utgangspunkt for vurdering, og anbefaler at det settes konkrete krav til byggehøyder og terrengnivå fastsatt i kotehøyder. Dette gjelder særlig for ny bebyggelse innenfor A1, BAA1 og BAA2.

- Planen bør ha tydelige felles bestemmelser om utforming av bebyggelsen, og de bør konkretiseres for de enkelte delfelt.
- Det bør være krav om vintergrønn vegetasjon i alle vegetasjonsskjermene. Det bør være et tydelig krav at vegetasjonsskjermene VS9-VS12 skal ha skjerming av ny bebyggelse mot det åpne kulturlandskapet i sør (ikke bare «ta sikte på»). Det bør være mer konkrete krav til utforming av skjerm og voller. Det bør vurderes å stille krav om skjerming av ny bebyggelse innenfor BAA1. Det bør fremgå av bestemmelsene at fordrøyningsdammer bare kan anlegges hvis det ikke er til hinder for skjerming av ny bebyggelse mot kulturmiljøet i sør.
- Tidsstyring av belysning bør være et krav.
- Det bør stilles tydeligere krav til høyder og utforming av bebyggelse på felt A1. Det bør angis konkrete farger, og hvite eller sterkt reflekterende materialer bør ikke tillates.
- Det bør stilles tydeligere krav til utforming (form, materialbruk, farge mv.) av bebyggelsen på felt I/L1-3.
- Det bør stilles krav til utforming av evt. nettstasjon innenfor BAA1 og BAA2.
- Det bør stilles mer konkrete krav til utforming av bebyggelsen innenfor BAA1 og BAA2. Det bør være krav om tilpasning, og om tradisjonelle materialer og farger. Det bør ikke tillates solenergianlegg på tak innenfor BAA2, eventuelt bør det være krav til plassering og utforming av slike anlegg.
- Det bør stilles mer konkrete krav til utforming og vern innenfor bestemmelsesområde #3. Helst også krav til sikring i anleggsperioden. Evt. kan det settes en hensynssone for bevaring av kulturmiljø med bestemmelser til erstatning for #3.

Kommunedirektørens kommentar:

- *Avbøtende tiltak for barn og unge vurderes nedenfor.*
- *Frisiktsoner og venstresvingefelt bør innarbeides i plankartet i samsvar med veinormalen og fylkeskommunens krav.*
- *Kommunedirektøren foreslår at rekkefølgekrav i § 12.3 om opparbeidelse av vegkrysset ved fylkesveien endres slik at det gjelder fra igangsettingstillatelse.*
- *Forslagsstiller har bekreftet at sekundærvegen er dimensjonert uten behov for å kjøre over trafikkøyene, og at disse derfor kan opparbeides med kantstein. Kommunedirektøren forutsetter at detaljutformingen fastsettes i byggeplanen for veien, som skal godkjennes av veimyndigheten før arbeidene starter, jf. reguleringsbestemmelsene § 12.3. Gjennomføringsavtale er et privatrettslig forhold mellom veieier og forslagsstiller, som ikke skal omhandles i reguleringsplanen.*
- *Kullgropene og kokegropene er markert i kartet som bestemmelsesområder KM#1-KM#4. Det bør innføres en tilhørende bestemmelse i § 9.4 som åpner for inngrep uten arkeologisk undersøkelse.*
- *Hensyn til nyere tids kulturminner (Jarlsberg hovedgård og Hestehagen husmannsplass) vurderes nedenfor.*

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 16.09.2022

- ROS-analysen viser at det er risiko for lokale masseutglidninger nord i området, og det bør vurderes om tiltak for å følge dette opp skal sikres i bestemmelsene.
- Savner en vurdering av eksisterende aktsomhetsområder for flom, om dette kan skape problemer for næringsområdet, og om det er behov for avbøtende tiltak utover det som er beskrevet om overvannshåndtering.
- Det bør kontrolleres om reguleringsbestemmelsene § 3.4 henviser til riktig tabell i støyretningslinjen.
- Det bør vurderes om det er behov for ytterligere støyskjermingstiltak mot boligfeltet i nordøst.
- Det bør settes av minst 10 meter buffersone mot alle produktive landbruksareal.

Kommunedirektørens kommentar:

- Som nevnt under NVE sin høringsuttalelse overfor foreslår kommunedirektøren en ny bestemmelse i § 3.9 som sikrer faktisk oppfølging av funnene fra reguleringsaken ved utbygging av området.
- Overvannshåndtering vurderes nedenfor.
- Reguleringsbestemmelsene § 3.4 bør rettes med henvisning til riktig tabell for støygrenser.
- Behov for ytterligere støyskjermingstiltak vurderes nedenfor.
- Buffersoner mot landbruksareal vurderes nedenfor.

2. Kommunedirektørens vurderinger

Nyere tids kulturminner

Som fylkeskommunen mener kommunedirektøren at det er svært viktig at planforslaget ivaretar kulturmiljøet ved Jarlsberg hovedgård, selv om planområdet ikke lenger omfattes av den formelle hensynssonen for dette kulturminnet. Planforslaget må i minst mulig grad svekke den visuelle og historiske sammenhengen mellom Jarlsberg hovedgård, husmannsplassen ved Hestehagen og omkringliggende naturlandskap. Bygningene på selve husmannsplassen må også bevares.

Etter dialog med fylkeskommunen og forslagsstiller, foreslår kommunedirektøren følgende endringer i planforslaget for å sikre kulturmiljøet ved Jarlsberg hovedgård og Hestehagen bedre:

- Det stilles krav om styringsanlegg som begrenser belysningen vesentlig i perioder området ikke er i bruk, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.3.
- Maksimal byggehøyde for felt A1 (idrettshallen) settes til kote 47, jf. § 4.1. Dette tilsvarer omtrent høyden som er illustrert i saksfremlegget til 1. gangsbehandlingen. Det settes også et forbud mot sterkt reflekterende materialer på idrettshallen.
- Det stilles et generelt krav om at utforming, materialer og farger på næringsbebyggelsen innenfor felt I/L1 - I/L3 skal gi en dempet fjernvirkning og være tilpasset kulturmiljøet ved Hestehagen, jf. § 4.2.
- Det tillates ikke nettstasjoner innenfor felt BAA2 (selve husmannsplassen), og ikke innenfor den sørlige delen av BAA1, jf. § 4.3.
- Kravene til vegetasjon i buffersonene konkretiseres. 30 % av nyplantet vegetasjon i alle buffersonene skal være vintergrønn, jf. § 6.2. I § 6.6 presiseres det at vegetasjonsskjermer og fordrøyningsdam i sør skal skjerme ny bebyggelse, men samtidig sikre den visuelle forbindelsen mellom Hestehagen og det omkringliggende naturlandskapet. Skjermingstiltakene skal vises i utomhusplanen og vil bli endelig avgjort i byggesaken.
- Det stilles sterkere og mer konkrete krav om tilpasning av ny bebyggelse på felt BAA1 til den historiske bebyggelsen, jf. § 8.1. Ny bebyggelse skal ta hensyn til kulturmiljøet ved Hestehagen, og det stilles konkrete krav til utforming, materialbruk og fargebruk.
- Selve husmannsplassen markeres som hensynssone for bevaring av kulturmiljø, med tilhørende bestemmelse i § 10.1. Bestemmelsen gir forbud mot riving, og relativt strenge rammer for endringer på bebyggelsen.

Overvannshåndtering

Både NVE og Statsforvalteren har stilt spørsmål ved overvannshåndteringen i planforslaget. Etter kommunedirektørens vurdering er det viktig at reguleringsplanen sikrer at vannbalansen i

området opprettholdes, at overvannshåndteringen så langt som rimelig er åpen og naturbasert, og at overvannshåndteringen gjennomføres etter en helhetlig plan som gir mest mulig effektiv arealbruk. Det bør også planlegges slik at skadene ved flom begrenses.

Forslagsstillerne har påpekt at detaljer ved arealbruken ikke er kjent foreløpig, og at det derfor er utfordrende å planlegge arealer og anlegg til felles overvannstiltak. De mener at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer at avrenningen styres i hver byggesak, og at felles overvannstiltak kan etableres ved eventuelt behov, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.6.

Selv om planen har materielle/tekniske krav til overvannshåndteringen, mener kommunedirektøren at planforslaget legger opp til en fragmentarisk saksbehandling som gir større risiko for dårligere løsninger i praksis. Tilsvarende vurdering ble lagt til grunn i den nylige klagesaken om overvannshåndteringen ved Ødegården næringsområde (kommunestyrets sak 072/21):

«Planområdet er stort, og det er sannsynlig at utbyggingen vil skje trinnvis over lengere tid med mange ulike aktører. Det kan være en utfordring å ha god oversikt over den totale overvannshåndteringen for et så stort planområde hvor utbygging vil foregå over mange år. For byggesak og kommunalteknikk kan det være vanskelig å holde oversikten i mange byggesaker over lang tid.

Når byggesak får inn en søknad i et regulert område, må de sjekke planbestemmelsene for hver enkelt byggesak. Det skal være godkjent av kommunalteknikk at overvann for det feltet som blir bygget ut er sikret iht Tønsberg kommunes overvannsveileder og gjeldende reguleringsbestemmelser. Byggesak må påse at det blir godkjent en kommunalteknisk plan ifm hver enkelt søknad.

Generelle bestemmelser gir ikke grunnlag for krav om å bygge fordrøyningsmagasin. Dersom det ikke er noe rekkefølgekrav til fordrøyningsmagasin, har ikke byggesak mulighet til å tvinge gjennom bygging. At magasinet er tegnet inn på plankartet, sikrer ikke etablering.

Hvis tiltak som for eksempel grønne tak eller regnbed ikke er tilstrekkelig etter flere utbyggingstrinn, kan det oppstå en diskusjon med utbygger av den enkelte tomt om vedkommende skal bære kostnaden for et eventuelt fordrøyningsmagasin.

Summen av alle utbyggingstrinn og et planområde eventuelt uten fordrøyningsmagasin kan kanskje bidra til at avrenningen øker som følge av tiltaket som igjen fører til flomproblemer i resipienter. Det kan gi store skader på jordbruksareal sør for planområdet. Dette planområdet er stort og bekken som leder ut av det er liten og renner gjennom et område med svært erosjonsutsatt jord.

Det er derfor rådmannens vurdering at det er tryggere å tilføye rekkefølgekrav til fordrøyningsmagasin for å sikre en god overvannshåndtering for hele planområdet til tross for trinnvis utbygging og ulike utbyggere. Dette vil gi enklere oppfølging for kommunalteknikk og byggesak. Uten rekkefølgekrav er det mulig at fordrøyningsmagasin ikke blir bygget. Ved å sikre rekkefølgekrav unngår vi en diskusjon blant ulike utbyggere om

hvem som må bygge magasin siden dette vil være avklart i planbestemmelsene.»

I denne saken ble det derfor inntatt et rekkefølgekrav om at fordrøyningsanlegg skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse innenfor næringsområdene. Kommunedirektøren foreslår at det tas inn et tilsvarende rekkefølgekrav for Barkåker øst i reguleringsbestemmelsene § 12.1.

Kommunedirektøren foreslår samtidig at § 3.7 endres fra et krav om maksimal avrenningshastighet, til et krav om at avrenningen fra området ikke skal øke og at den naturlige vannbalansen i området skal opprettholdes. I samsvar med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, bør det også nedfelles en klar hovedregel om åpne og naturbaserte løsninger for infiltrasjon og fordrøying. I § 3.8 bør det presiseres at hovedplan for teknisk infrastruktur skal vise naturlige flomveier.

Støyskjerming

Statsforvalteren stiller spørsmål ved støykonsekvenser for boligfeltet i nordøst (Nedre og Øvre Fjellterasse og Skogveien). Retningslinje T-1442/2021 anbefaler i punkt 5.1 at det alltid gjøres en støyutredning ved planlegging av støyende anlegg og virksomhet, dersom berørt støyfølsom bebyggelse *kan få* støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 2. Boligene nord for planområdet er *støyfølsom* bebyggelse. Det er imidlertid ikke avklart om virksomheten innenfor planområdet vil bli *støyende* i retningslinjens forstand.

Planforslaget setter dessuten krav til utbyggingen som skal begrense støykonsekvensene. Viktigst er de absolutte grenseverdiene for støy som er gitt i reguleringsbestemmelsene § 3.4, som gjør at det ikke er tillatt med virksomhet som overskrider grensene i retningslinjens tabell 6 i anleggsfasen og tabell 2 i driftsfasen. Det er dermed et sikkert rettslig grunnlag for å avslå søknader om grenseoverskridende virksomhet, eller å kreve tiltak som gjør at grensene overholdes.

Det er dessuten satt to begrensninger for utbyggingen som skal gi minst mulig ulemper for bebyggelsen i nord, og dessuten sikre gode støyforhold i praksis. Innenfor felt VS1 skal det opparbeides en støyskjemende jordvoll, jf. reguleringsbestemmelsene §§ 6.3 og 12.7. Som Statsforvalteren påpeker har denne trolig liten effekt for bebyggelsen i nordøst. Innenfor det nordlige næringsområdet er det imidlertid også inntatt et skjerpet forbud mot lastesoner, manøvreringsareal for lastesoner og annen særlig støyende aktivitet, jf. reguleringsbestemmelsene § 9.1 til bestemmelsesområde #1. Etter initiativ fra forslagsstillerne foreslår kommunedirektøren at dette området utvides noe på plankartet, for å sikre gode støyforhold for boligbebyggelsen mot nordøst.

Etter kommunedirektørens vurdering gir dette en rimelig balanse mellom hensynene til tidlig og overordnede støyvurderinger i reguleringsplanen, og behovet for fleksibilitet ved utbyggingen.

Bufferoner mot landbruksareal

Statsforvalteren mener det bør være minst 10 meter mot alle produktive landbruksareal, i samsvar med hovedregelen i kommuneplanbestemmelsene § 1.8.3. Dette er oppfylt for størstedelen av planområdet. Det er imidlertid en noe smalere buffersone mot et inneklemt landbruksareal i nordvest (6 meter). Forslagsstillerne har begrunnet dette med at landbruksarealet har dårlig arrondering, og at arealet trolig ikke vil kunne nyttes regningssvarende for intensiv jordbruksproduksjon. Kommunedirektøren er ikke enig i denne vurderingen. Selv om dette

landbruksarealet i seg selv er lite (ca. 2.8 daa), er det knyttet til en større eiendom med godt driftsgrunnlag. Etter kommunedirektørens vurdering gjør den begrensede størrelsen det enda viktigere å unngå tilgrensende arealbruk som setter begrensninger for landbruksdriften. Kommunedirektøren foreslår derfor at buffersonen settes til 10 meter også mot dette arealet.

Videre er buffersonen mellom idrettsanlegget og landbruksarealene i sørøst satt til 4 og 6 meter. Dette er begrunnet med at utearealene er tenkt benyttet til treningsanlegg for hunder, og at idrettshallen ikke er vil ha publikumsinnganger mot landbruksarealene. Forslagsstillerne mener derfor at konfliktpotensialet er lite i dette området. Heller ikke denne vurderingen er kommunedirektøren enig i. Kommunedirektøren legger til grunn at det kan bli en ustrakt bruk av uteområdene, og at støy, støv og lukt fra nærliggende landbruksvirksomheten kan oppleves sjenerende for brukerne. Bygninger bør dessuten plasseres så langt unna at de ikke kan bli truffet av trær som hogges eller faller. Kommunedirektøren kan derfor ikke se noen avgjørende grunner til å fravike hovedregelen om 10 meter buffersone her.

Derimot mener kommunedirektøren at den smalere buffersonen mellom Hestehagen og omkringliggende landbruksarealer bør videreføres. Her støtter kommunedirektøren forslagsstillerens vektlegging av den visuelle sammenhengen mellom den kulturhistoriske sammenhengen mellom bebyggelsen og landbruksarealene.

Utnyttelse, rekkefølge på utbygging og parkeringsdekning

Til 1. gangsbehandlingen understreket kommunedirektøren at høy og effektiv utnyttelse av næringsarealene er viktig for å redusere presset på landbruksarealer, friluftarealer og andre arealressurser i kommunen. Kommunedirektøren nevnte at minstekrav til utnyttelsesgrad per tomt, feltvis utbygging og strengere maksimalkrav til parkering kunne vurderes for å oppnå høyere utnyttelse av næringsarealene.

Det har ikke kommet merknader til dette under offentlig ettersyn.

Foreløpig er disse virkemidlene ikke forankret i kommuneplanen eller andre styringsdokumenter, som veier de ulike hensynene mot hverandre og gir forutberegnelighet for forslagsstiller og virksomhetene. Kommunen har heller ikke etablert en praksis for å bruke slike virkemidler i tidligere reguleringsplaner. Det er derfor noe usikkert om arealeffekten av strengere krav vil veie opp for reduksjonen av fleksibilitet dette vil gi ved etablering og drift av næringsvirksomhetene på området.

Etter en samlet vurdering av dette har kommunedirektøren ikke funnet grunnlag for å foreslå nye krav som skal sikre høyere utnyttelse.

9. Konsekvenser for barn og unge

Negative konsekvenser av planforslaget for barn og unge har vært et sentralt tema i planprosessen. Ved 1. gangsbehandlingen ba barnerepresentanten om at barn- og unges bruk av området blir utredet nærmere med en registrering av barnetråkk og fritidsbruk, blant annet av skolen og barnehagen. En slik utredning ble gjort av Bane NOR i forbindelse med at det var aktuelt å bruke arealet til togparkering. Utredningen ligger vedlagt.

Etter kommunedirektørens vurdering bekrefter utredningen at planområdet har verdifulle kvaliteter for barn og unge, men den gir ikke nye opplysninger som gir grunn til å fravike vurderingen som er lagt til grunn i planbeskrivelsen:

«Barkåker skole og barnehage bruker området til lek, sosialt samvær og læring i naturmiljø. Barnehagen bruker områdene nærmest Barkåker, mens skolen bruker områdene litt lenger unna. Aktiviteten foregår i hovedsak på faste oppholdsplasser med bål plass og sittemulighet for gruppene. Barnehagegruppene besøker oppholdsplassene ca. en gang i uka, og aktivitetene er i stor grad knyttet til plassene Rydningen og Lysningen og skogarealene omkring disse. Skolegrupper benytter området med noe mindre frekvens, og aktiviteter og naturundervisning foregår på plassene Solflekken og Stjerneplassen og i skogområdene videre sørover i retning Hestehagen. Barnetråkkregistreringer viser at disse områdene også benyttes av barn og unge i fritiden.

Skogarealene nærmest samfunnshuset og idrettsparken brukes en del av barn og unge også til uorganisert lek. Det foreligger barnetråkkregistreringer i området senest utført av BaneNOR i forbindelse med utredning for togparkering.»

Etter kommunedirektørens vurdering avviker disse konsekvensene dessuten ikke vesentlig fra opplysninger som var kjent og dermed lagt til grunn for omdisponeringen av området til næringsformål i kommuneplanen. Kommunedirektøren har derfor ikke et faglig grunnlag for å anbefale at kommuneplanen fravikes ved at reguleringsplanen ikke vedtas.

Det er imidlertid viktig at forutsatte kompenserende tiltak for barn og unge faktisk blir gjennomført. Til 1. gangsbehandlingen ga forslagsstiller uttrykk for en intensjon om å etablere en ny bål plass øst for nordre del av planområdet, og en tursti øst for søndre del. Planforslaget åpnet også for mindre tiltak for idrett og lek i buffersonen mot nord. Ingen av disse tiltakene var imidlertid sikret gjennomføring med rekkefølgekrav og privatrettslige avklaringer. Dette er påpekt både av utvalget og i flere uttalelser til oppstart av planarbeidet og til offentlig ettersyn.

Bål plassen er tenkt etablert i et gjenværende, trekantet skogsareal på gbnr. 58/1. Dette er utenfor planområdet, så det kan ikke stilles krav direkte til arealformål her. Det kan likevel fastsettes rekkefølgekrav som sikrer at møteplassen er opparbeidet på et bestemt tidspunkt under utbygging av området. Kommunedirektøren foreslår at følgende rekkefølgekrav inntas i ny § 12.10:

«Før det gis rammetillatelse innenfor felt I/L1-I/L3 skal det være opparbeidet en bål plass på gbnr. 58/1 i skogen øst for planområdet. Bål plassen skal minst inneholde et sted for bål brenning, sitteplasser og en gapahuk eller lignende skjermende konstruksjon. Det skal være etablert en tinglyst erklæring på gbnr. 58/1 som sikrer at allmennheten har rett til å bruke bål plassen, og tinglysingens skal ikke kunne slettes eller endres uten samtykke fra kommunen.»

Ansvar for opparbeidelse og drift, fordeling av kostnader og lignende privatrettslige forhold kan ikke styres i reguleringsplanen. Grunneier har imidlertid bekreftet at han er positiv til tiltaket på enkelte vilkår, og kommunedirektøren legger derfor til grunn at rekkefølgekravet er gjennomførbart.

Forslagsstiller har dokumentert at turstien i sørøst er opparbeidet. Ferdselsrett for allmennheten følger her av friluftsløven, så etter kommunedirektørens vurdering er det ikke behov for ytterligere krav eller privatrettslige avklaringer av turstien.

Det er et mer usikkert behov for idretts-/lekefunksjoner innenfor buffersonen mot nord. Dette må blant annet ses i sammenheng med behovet for skjerming og videre utvikling av idrettsanlegget, og eventuelle anlegg bør planlegges og utføres i samarbeid med brukerne. Kommunedirektøren foreslår imidlertid et tillegg til rekkefølgekravet i § 12.7, som sikrer kommunen privatrettslig adgang til å gjennomføre eventuelle

tiltak på eiendommen:

Dette innebærer ikke nødvendigvis at kommunen skal gjennomføre eller finansiere eventuelle idretts-/lekeanlegg i buffersonen, men det sikrer privatrettslig adgang til å få tiltakene gjennomført hvis det blir aktuelt senere.

Fra 1. gangsbehandlingen minner kommunedirektøren om at det skal etableres en ny gang- og sykkelvei til og gjennom planområdet. Veien vil gi kortere og raskere forbindelse til og fra Barkåker, både for barn, unge og andre brukere av området.

10. Økonomiske konsekvenser

Offentlig kjørevei med fortau og gang-/sykkelvei forutsettes opparbeidet av utbygger, men skal overtas og driftes av kommunen. Dette vil gi økte driftskostnader for kommunen som må dekkes innenfor eksisterende økonomiske rammer, og derfor vil medføre et lavere nivå på tjenesten.

Kostnader til opparbeidelse og drift av bål plass, lekeanlegg og lignende må avklares mellom forslagsstillere, grunneiere og brukere. Reguleringsplanen forplikter ikke kommunen til å dekke kostnader til dette.

11. Konklusjon

Planen anbefales vedtatt med enkelte endringer i samsvar med kommunedirektørens innstilling.

12. Videre behandling

Etter 2. gangsbehandling i UPB går planen til kommunestyret for endelig vedtak.

13. Reguleringsbestemmelser

Kommunedirektørens forslag til endringer/tilføyelser i reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt.

Tønsberg, 01.01.2023

Egil Johansen
kommunedirektør

Jan R. Eide
kommunalsjef