



Tønsberg kommune

JournalpostID

19/34134

Saksbehandler:
Anne Skov, telefon: 33 34 86 27
Kommuneutvikling

Bjellandveien 24 - forespørsel om oppstartmøte og planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	07.06.2019	120/19

Rådmannens innstilling

Arbeid med regulering av Bjellandsveien 24 til boligformål og næringsbebyggelse kan starte opp. UBA kan ikke anbefale at eiendommen i tillegg til bolig og næring reguleres til offentlig/privat tjenesteyting.

07.06.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Følgende fellesforslag ble fremmet:

Forespørsel om oppstartsmøte og planinitiativ avvises. Området inngår som en naturlig del av område/kommuneplan for Vear, Hogsnes og Smørberg.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalget fremmet følgende vedtak.

UBA- 120/19 Vedtak:

Forespørsel om oppstartsmøte og planinitiativ avvises. Området inngår som en naturlig del av område/kommuneplan for Vear, Hogsnes og Smørberg.

Vedlegg:

Bjellandveien 24
Prosjektbeskrivelse

Dokumenter i saksmappen:

29.04.2019 Bjellandveien 24 - forespørsel om oppstartmøte og planinitiativ

Innledning – hva saken gjelder:

KB arkitekter har på vegne av Bjellandsveien 24 AS, c/o Folksom AS PB 3103 Tønsberg, utarbeidet og sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil omfatte gbnr. 48/112 i Tønsberg kommune som er ca. 20 daa. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig, kontor og tjenesteyting. Utviklingen av området vil kreve ombygging og omdisponering av dagens bebyggelse samt ny bebyggelse.

Boligformål og tjenesteyting vil være i strid med gjeldende kommuneplan, hvor området er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Rådmannen ønsker derfor å forelegge planinitiativet for UBA for å få avklart om planarbeidet likevel kan anbefales startet opp.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

Plankonsulenten har vurdert at planen ikke er av et slik omfang, at den medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn eller tilrettelegger for virksomhet som omfattes av forskriftens krav til konsekvensutredning.

Forholdet til kommuneplanen/reguleringsplaner

Bjellandveien 24 er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel. Utfyllende bestemmelser til dette formålet, § 2.6.1 sier at «Tillatt arealbruk i eksisterende kombinert bebyggelse og anleggsformål er bestemt gjennom reguleringsplan eller i uregulert område begrenset til tillatt arealbruk og omfang».

Eiendommen er uregulert. Det betyr at arealbruken er begrenset til gjeldende bruk og omfang. Bolig og tjenesteyting er ikke omfattet av dette.

Planinitiativet (utdrag)

Planinitiativet med prosjektbeskrivelse er vedlagt i sin helhet.

Planområdet



Fig.5 foreslått planområde er vist med rødt

Planområdet ligger mellom Bjellandåsen i vest og Hogsnesåsen i øst. Langs Bjellandveien består bebyggelsen i hovedsak av næring og kontorbebyggelse, mens boligbebyggelse dominerer på åsene på øst og vestsiden.

Eksisterende bebyggelse og bruk

Eksisterende bebyggelse består av eldre næringsbebyggelse (ca. 7500 m²). Bebyggelsen ble opprinnelig bygget for Tønsbergs blad med kontorer, trykkeri mv. Bebyggelsen benyttes i hovedsak til kontor og lager samt noe verksted /industri. Store deler av bebyggelsen er utdatert i forhold dagens myndighetskrav og det som etterspørres i markedet.

Planlagt bebyggelse

Ny bebyggelse planlegges med 3 til 5 etasjer. Noe av den eksisterende bygningsmassen som i dag benyttes til kontor/næring konverteres til bolig. Totalt utgjør prosjektet ca. 17 600 m² inkludert eksisterende og ny bebyggelse .



Fig. 2 Foreslått tiltak sett fra syd

Adkomst blir omtrent som i dag. Mesteparten av parkeringsarealet blir flyttet fra terreng til parkeringskjeller, slik at disse områdene frigjøres til grøntarealer.

Statlige/ regionale føringer

- Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)
- Regional plan for bærekraftig arealpolitikk – RPBA (2013)

Rådmannens kommentar:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt den 28.09.18, vil også legge føringer for det videre arbeidet.

Virkninger av planen

Naboer vil kunne påvirkes av økt trafikk og aktivitet. Høyde på bygg og plassering vil alltid kunne innebære endrete sol- eller utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse.

Deler av bebyggelse foreslås opp til 5 etasjer mot dagens 4 etasjer og landskapsvirkning/stedstilpasning vil være et viktig tema.

Grunnforhold, overvann, støy, trafikksikkerhet, skolekapasitet og ROS-analyse skal vurderes i planarbeidet.

Vurderinger

Regulering av Bjellandveien 24 har til hovedformål å legge til rette ca. 14 100 m² bolig (ca. 200 boenheter) og ca. 3500 m² næring. Planinitiativet beskriver at aktuell næring innenfor området vil kunne være kontor og offentlig/privat tjenesteyting (f.eks. fysioterapi, helse mv).

Forslagsstiller begrunner endringen til boligformål med det i kommuneplanen 2008 - 2020 ble vedtatt (etter innspill fra Bjellandveien 24 AS) at Bjellandveien 24 og 26 (Område 18) skulle endres fra «industri/lagerområde» til formålet «annet byggeområde». Det ble ytterlig spesifisert i bestemmelsenes §§ 5.1 og 7.2 at Område 18 skal utvikles til bolig og forretning for lokalt behov i Bjelland/Hogsnes – området og at følgende arealbruk er tillatt: Industri/lager/bolig/forretning.

Formålsendringen og endringene i kommuneplanens bestemmelser ved rulleringen i 2014 medførte at intensjonene i kommuneplanen fra 2008 ble vesentlig endret for Bjellandveien 24

uten at grunneier ble invitert med til noen form for medvirkning.

Det antas at intensjonen med gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel ikke er ment å hindre videre utvikling i områder avsatt til « kombinert bebyggelse og anleggsformål», men at eventuell endring i bruk og omfang kan avklares igjennom reguleringsplan.

Normalt skal planer i strid med gjeldende kommuneplan avklares gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Rådmannen mener imidlertid at dette området kan reguleres til boligformål i strid med arealdelen fordi:

- Eiendommen er allerede bebygd. Ny bruk av eksisterende bygninger/områder samt utvidelse med ny bebyggelse er ønsket ut fra et fortetningsperspektiv.
- Området er omkranset av eksisterende boligbebyggelse i sør og øst
- Eiendommen ligger i kort avstand med gang- og sykkelvei til Vear lokalsenter. Boligfortetting i og nært knyttet til lokalsentrene vil bygge opp om ønsket miljø- og klimavennlig arealutvikling og bidra til vitalisering av lokalsenteret.
- Det er god kollektivforbindelse til Tønsberg med bussholdeplass rett ved eiendommen.
- Det er kort vei til friområde med lek/ og nærmiljøanlegg og det er natur og turområder i umiddelbart nærhet.

Næringssjefen i kommunen er forelagt planinitiativet. Han uttaler at det er viktig å opprettholde noe næringsvirksomhet her, men uttaler også at det er positivt med en kombinasjon av næring og bolig.

Kommunen har satt i gang arbeidet med å lage en overordnet plan for Vear. Denne skal bl.a avklare fremtidig lokalsenter, omfang og hva lokalsenteret skal inneholde av funksjoner. Vanligvis er tjenesteyting som fx legesenter, fysioterapi og apotek knyttet til lokalsenter.

Rådmannen vil derfor ikke anbefale tjenesteyting på denne eiendommen før det er gjort en overordnet vurdering av lokalitet, størrelse og funksjon på lokalsenter på Vear. Å spre tjenesteyting på flere steder vil kunne undergrave tanken om et sterkt lokalsenter.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen anbefaler oppstart av detaljregulering til bolig- og næringsformål og anbefaler ikke at tjenesteyting tas med i det videre planarbeidet.

Behandlingsgebyr:

Gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av reguleringsplaner m.v, vedtatt av Bystyret den 12.12.18 i sak 159/18 legges til grunn for gebyrsatsen.

Behandling av planinitiativ: kr 26.315,-

Faktura sendes Folksom AS, Pb 2117, 3103 Tønsberg .

Tønsberg, 22.05.19

Jan R. Eide
kommunaldirektør

Anne B. Hekland
virksomhetsleder