



Dato: 10.07.2019

Rambøll Norge AS
Fjordgaten 15
3125 TØNSBERG

Planinitiativ for regulering av Velleveien 15 og anmodning om oppstartsmøte - tilbakemelding

Innledning – hva saken gjelder:

Rambøll Norge AS (plankonsulent) har på vegne av anleggsgartnerfirmaet Strandman as, Velleveien 15, 3118 Tønsberg, utarbeidet og sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil omfatte gbnr. 86/14 samt del av 86/4, 126 i Tønsberg kommune.

Hensikten med planarbeidet er å utvide driftsarealet 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 bebyggelsen begrenset til dagens bebyggede tomt (gbnr. 86/14; Velleveien 13 og 15), men at det i tillegg gis mulighet for å benytte ca. 7 daa LNF-areal til bruk som lagringsplass, samt å omdisponere en del av dette til grønnsstruktur/framtidig vegformål. I alt tenkes å regulere et område på ca. 11 daa, hvor hovedmålet er å åpne for en utvidet bruk av LNF-arealet.

Planområdet

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.
- Grensejustering mellom dagens næringsseiendom og landbruksarealet for å gi mulighet for oppføring av et nytt lagerbygg i hensiktsmessig avstand til høyspentanleggene.
- Resterende areal sør for dagens næringsareal overføres fra rent LNF til dels «LNF R areal for spredt næringsbebyggelse» til bruk for utelagring, og dels til et belte med grønnsstruktur langs Velleveie n med rom for eventuell utvidelse/curveending av vei.
- Ny adkomst sør i området, bedre tilrettelagt og med bedre siktforhold for driftstrafikk og tunge kjøretøyer.
- Hensynssone som sikrer at det ikke etableres arealer eller funksjoner som forutsetter varig opphold nær høyspentanleggene.

Rettslig grunnlag:

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

§12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ: «Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse».

Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan:

Området som ønskes regulert, er avsatt til næringsformål (ca 4 daa) og LNF formål i kommuneplanens arealdel.

Området er ikke regulert.

Vurderinger:

Når bør planinitiativ stoppes?

§ 12-8, 2.ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ både før, under og etter oppstartsmøtet. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. Beslutningen skal være skriftlig.

Kommunen kan stoppe et planinitiativ, når planinitiativet er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser eller gjeldende kommuneplan.

Nasjonale, regionale og lokale interesser

Kommunene har en viktig rolle i å ivareta nasjonale og regionale jordvern hensyn, da de har hovedansvaret for arealforvaltningen lokalt.

Det er et regionalt og nasjonalt mål at omdisponeringen av dyrka og dyrkbar mark reduseres til et absolutt minimum (RPBA og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging fra 2019). Her er regjeringens forventning at Fylkeskommunene og kommunene sikrer viktige jordbruksområder og kulturlandskap i landbruket gjennom langsiktige utbyggingsgrenser.

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. I dette området er det bare tillatt med tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk (stedbunden næring). Landbruksarealene (LNF) ligger utenfor langsiktig utbyggingsgrense i kommuneplanens arealdel.

Videre inngår eiendommene i et kulturlandskap av nasjonal interesse. Området er registrert som et enestående landskapsområde med store kulturminneverdier og ligger i tillegg inn mot arealer registrert som «verdifulle ås - og skogspartier ».

Til planen

Arealet som berøres er i del av et større jordbruksareal som i kommunens kartverk landbruksmessig er klassifisert som «Svært verdifulle områder». Arealet er videre 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 . Tønsberg kommune har i nasjonal målestokk et spesielt ansvar pga svært god jord, godt klima, gode vanningsmuligheter og store, sammenhengende lettdrevne jorder. I utgangpunktet skal ikke dyrka og dyrkbar mark brukes til utbygging av boliger, næring og offentlige formål.

Rambøll foreslår å regulere LNF-området til LNF-areal for spredt næringsbebyggelse. I følge reguleringsplanveilederen gir formålet mulighet til å sette av områder for spredt næringsvirksomhet innenfor LNFR-formålet tilsvarende det som tillates i kommuneplanen. Det er ikke avsatt LNFR-areal for spredt bolig,-fritids- eller næringsbebyggelse her og administrasjonen mener derfor at det ikke er anledning til å bruke dette reguleringsformålet.

Planinitiativ for å regulere LNF-området til utvidelse av næringsarealet kan etter planavdelingens vurdering ikke betraktes å falle innenfor dette begrepet. Administrasjonen har forståelse for at Strandman AS ønsker å utvide sitt driftsareal for å kunne samle bedriftens aktiviteter på samme lokalitet, men det bør primært skje innenfor områder avsatt til bebyggelse og anleggsformål.

Tønsberg kommune har ført en streng praksis for omdisponering av dyrka mark gjennom dispensasjoner og detaljreguleringer. En tillatelse til omdisponering av dette arealet uten avklaring på et overordnet nivå kan skape uheldig presedens med tanke på fremtidige tiltak i strid med kommuneplanen. En bit for bit utbygging med manglende hensyn til den helhetlige planleggingen gjør at verdifulle landbruksområder gradvis reduseres. Det har derfor vært en utbredt politikk at formålsendring i strid med gjeldende kommuneplan avklares gjennom rullering av kommuneplanens arealdel.

Planavdelingen kan derfor ikke anbefale oppstart av planarbeid som innebærer en utvidelse av næringsarealer ut i LNF-område og har derfor besluttet at planinitiativet bør stoppes, jf plan- og bygningslovens § 12-8, 2.

§ 12-8, 2. ledd sier videre at «Beslutning om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse». I Tønsberg kommune er det Utvalg for bygg og arealplan (UBA) som fatter endelig avgjørelse.

Vi ber om en snarlig tilbakemelding dersom dere ønsker å få planinitiativet forelagt for UBA til behandling og endelig avgjørelse.

Gebyr

Behandling av planinitiativ medfører et gebyr på kr. 26 315,- i henhold til gebyrregulativet, punkt 1, fastsatt den 12.12.18 i BY-sak 159/18.

Med hilsen

Anne Skov
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Jan Peder Strandman
(jan.peder@strandman.no)
Jørn Reiersgård
(jorn@strandman.no)
Tom Skauen
(tom@promarkas.no)