



Saksbehandler:  
Ena Selimotic, telefon:  
Kommuneutvikling

## Detaljregulering av Nauen. PlanID 20160139. 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker		
Bystyret		

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering av Nauen, PlanID 20160139, datert den 14.08.2019 med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

#### 1. Planbestemmelser:

1.1 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 3.2 Utomhusplan:

*Grønnstruktur/vegetasjonsbelter innenfor formål BV(bensinstasjon/vegserviceanlegg).*

1.2 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 4.1 Bensinstasjon/vegserviceanlegg:

*Innenfor BV(bensinstasjon/vegserviceanlegg) skal det etableres vegetasjonsbelter/grønnstruktur med hensikt om å dempe tiltakets landskapsvirkning.*

1.3 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 5.1 Offentlig formål: *Annen veggrunn (VT)*

1.4 Det er lagt til en ny planbestemmelse § 3.9 Anleggsplan hvor det står følgende: *Før det gis igangsettingstillatelse, skal det godkjennes en anleggsplan av bydrift for byggefasen som viser hvordan kjøremønster og trafikksikkerhet ivaretas for eksisterende virksomheter i nærområdet.*

1.5 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 10.1 Dokumentasjonskrav: *Godkjent anleggsplan ihht. § 3.9.*

1.6 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 10.2 Igangsettingstillatelse: *Før kommunen kan gi igangsettingstillatelse må landbruksmyndighetene stadfeste at matjorden er behandlet i tråd med matjordplanen jf. § 3.8.*

1.7 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 3.8 Gjenbruk av matjord:

*Landbruksmyndigheten skal varsles når jordflyttingen settes i gang og når arbeidet er avsluttet.*

1.8 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: *Annen veggrunn – grøntareal (VG)*

1.9 Følgende tekst tilføyes til planbestemmelse § 2.6 Andre juridiske flater: # 2. Følgende tekst tas ut: # 3.

Deler av PlanID 0704 25005 E18 Kopstad-Gulli oppheves og det delegeres rådmannen å gjøre nødvendige endringer i kart og bestemmelser til berørte planer.

### **Sammendrag:**

Planforslaget legger til rette for veiserviceanlegg med bensinstasjon og servering/veikro. Området vil kunne tilrettelegges for leveranse av alternativ drivstoff som eksempelvis elektrisitet, hydrogen og gass.

Planområdet ligger rett vest for Gulli krysset ved hovedatkomsten til Tønsberg fra E18 i nord.

Det foreslås omlegging av veisystemet som også ivaretar hensynet til fremtidig utvikling av Ødegården næringsområde. Den vestre rundkjøringen skal bygges om slik at Åshaugveien fra sør og nord kobles med egne tilfarer.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet i UBA 25.01.2019 sak 005/19 og var på offentlig ettersyn i perioden fra 15.02.2019 til 29.03.2019. Det er mottatt 5 høringsuttalelser.

Innspillene gikk i hovedsak ut på følgende tema: *trafikkløsning og kulturminner*.

Statens Vegvesen skriver i sin høringsuttalelse at dagens vestre rundkjøring på Gullikrysset er foreslått bygd om til en 5-armet rundkjøring. I henhold til trafikkrapporten er veier og kryss dimensjonert for vogntog/semitrailer. Ødegården næringsområde og pendlerparkeringen har sin adkomst fra den nordligste av de to nye armene. Denne armen må være dimensjonert for MVT (modulvogntog) og ikke kun vogntog, likeså med adkomstene til pendlerparkeringsplassen. Dette forholdet er nå ivare tatt i planen

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

### **Vedlegg**

20160139\_G 20190814 forslag

20160139\_G 20190814 EIERFORM-forslag

Planbestemmelser datert 13.08.2019

Planbeskrivelse 04.10.18

Høringsuttalelser samlet

Illustrasjonsplan 20.09.18

Nauen Notat valg av normalprofil 12.04.2019

Nauen Ødegaarden Trafikkanalyse Asplan Viak 04.2019

Saksfremlegg 1. gangsbehandling

### **Innledning – hva saken gjelder:**

Saksfremlegg fra 1.gangsbehandling med planstatus, faktagrunnlag og planbeskrivelse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget som en del av planforslaget. Rådmannen henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

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

### **Kortversjon fra 1.gangsbehandling**

#### **Arealformål/bruk**

*Et av hovedmålene med planforslaget er å gi mulighet for etablering av påfyllstasjon/anlegg for nye, bærekraftige energiformer, så som el og biogass. Det er imidlertid ikke mulig ut fra plan- og bygningslovens i sin nåværende form å sikre akkurat denne bruk. Det vil innenfor planens rammer således fortsatt være mulig å etablere helt tradisjonell bensinstasjon uten noen andre funksjoner. For i best mulig grad sikre at det etableres en stasjon som legger til rette for bruk av alternative drivstoff- og energiformer, så som påfyllstasjon for biogass og ladestasjoner for elbil er dette tatt i i bestemmelsenes § 1, planens hensikt.*

*Det er rådmannens vurdering at arealets størrelse og arrondering gir en naturlig oppdeling som fordrer at det i området etableres minst 3 separate funksjoner, som eksemplet gitt i illustrasjonsplanen med bensinstasjon i kombinasjon med biogass-påfyllstasjon, veikro, samt et tiloversblivende parkeringsareal på nordlige byggefelt, mens overskytende arealer utnyttes til ladestasjoner for elbil.*

*Rådmannen vurderer at dette gir planen en vis robusthet ift. å sikre arealer for fremtidsrettet bruk, men vil poengtere at dette formelt ikke sikres i planen.*

#### Trafikale forhold

*Ny veiløsning sikrer god avvikling av trafikk til og fra E18 og tilstrekkelig kapasitet til full utbygging av næringsområde på Ødegården.*

*Det er lagt inn fortausløsning gjennom planområdet. Forslagsstiller opplyser at denne er avklart med vegvesenet som del av den samlede løsningen.*

*I kommuneplanens arealdel er det lagt inn framtidig gang- og sykkelsti langs Åshaugveien.*

*Planforslagets fortausløsning skal fungere som ledd i denne.*

#### Biologisk mangfold (naturmangfoldloven)

*Det er ikke tidligere registret naturtyper innenfor planområdet. Vest og utenfor planområdet er det registrert et viktig bekkedrag (C – verdi). Området har tidligere vært registrert som del av en trekkvei for rådyr, men den er vurdert å være lite brukt etter etablering av E18 (se også KU fra kommuneplanen). Det er laget ny viltovergang over miljøtunnelen og langs jordet i retning næringsområdene på Barkåker.*



Utsnitt av temakart for «Naturvernområder og naturtyper». Grønn pil viser viltkorridor. Denne går nord for planområdet på E18 - kulverten gjennom raet. Rosa skravur er selve raet (randmorene/randmorenebelte). Blå strek viser ferskvann/våtmark (bekkedrag).

#### Landbruk

Kommunens landbrukskontor har forestått en landbruksfaglig vurdering ifm. planarbeidet. Det gjengis her vurderingen ift. matjordskvaliteten i planområdet:

#### Dyrka jord

Planområdet inneholder ca. 6 daa dyrka jord av svært god kvalitet med små begrensninger (noe tørkeutsatt).

#### Dyrkbar jord

Bare en svært liten del av arealet (i søndre del av planområdet) er vurdert som dyrkbar. Resten av det skogbevokste arealet er utelatt fra kartet over dyrkbar jord, trolig fordi det er bratt. Skogen er av svært høy bonitet, noe som tyder på at den står på jord av svært god kvalitet (Kilden.nibio.no). Det er med andre ord ikke dårlig jordkvalitet som er årsaken til at det meste av skogarealet ikke er ansett som dyrkbar.

Det er samtidig viktig at det beholdes en buffer mot jordet. Dette ivaretas gjennom belte avsatt til vegetasjonsskjerm (GV).

Rådmannen vurderer ut fra denne vurdering at planen bør sikre at det utarbeides en matjordplan, jf. innstillingens pkt 1 og 2, samt at planen foreligger før sluttbehandlingen, jf. innstillingens pkt. 3.

#### Trafikk

Planforslaget legger til rette for en større omlegging av eksisterende veiløsning, for å sikre tilstrekkelig kapasitet for fremtidig utvikling av næringsområdet Ødegården. Forslagsstiller opplyser at løsningen er avklart med Statens vegvesen.

#### Plankart

Det er enkelte uavklarte forhold i plankartet som foreligger, bla. i forhold til eventuelle planlagte kryssingspunkter for KV1 ifm. dobbeltsidig fortausløsning ved pendlerparkeringen P1. På grunn av ferieavvikling rundt jul har det ikke vært mulig å avklare dette med forslagstiller i tide til

behandlingen. Dette gjelder mindre tekniske forhold som ikke har vesentlig betydning for planens form eller innhold generelt, og rådmannen finner det uhensiktsmessig å utsette behandlingen av den grunn.

Rådmannen anbefaler imidlertid at dette sikres fullt avklart før sluttbehandlingen, jf. Innstillingens pkt. 4.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Arealet ble avsatt i arealdelen for å gi mulighet for oppstillingsplass for busser med nattfylling av biogass direkte på ledning fra Rygg. Dette fokuset gir mulighet for å utvikle en helt ny og unik energistasjon, med tilbud om alle eksisterende fornybare energiformer. Pr. i dag gjelder dette biogass, hydrogen og hurtiglading av strøm, samt varianter av biodiesel og bioetanol.

Planforslaget har således positive konsekvenser for næringsutviklingen.

**Rettslig grunnlag:**

Plan- og bygningslovens §§ 12–10, 12-11 og 12-12, behandling og vedtak av reguleringsplan.

**Politisk behandling**

Detaljregulering for Nauen, PlanID 0704 25005, ble 1. gangsbehandlet i UBA 25.01.2019, sak 005/19.

Følgende vedtak ble fattet:

*UBA- 005/19 Vedtak:*

*Forslag til detaljregulering av Nauen, datert 08.01.2019, PlanID 0704 20160139 , legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:*

*1. Krav til matjordsplan tilføyes som ny bestemmelse:*

*§ 3.8 Gjenbruk av matjord:*

*Det skal utarbeides plan for bruken av jordressursene i planområdet. Planen skal utarbeides i henhold til Vestfold Fylkeskommune sin »Veileder til matjordplan».*

*2. Krav om godkjent matjordsplan tilføyes rekkefølgebestemmelse § 10.1 Dokumentasjonskrav:*

*· Godkjent matjordplan iht. § 3.8.*

*3. Forslag til matjordplan må foreligges landbruksmyndigheten før 2.gangsbehandlingen.*

*4. Planteknisk kvalitet og innhold av plankart må kontrolleres og sikres iht. kommunens standarder og praksis før sluttbehandlingen.*

*Planforslaget medfører at deler av reguleringsplan for E18 Kopstad – Gulli, PlanID 0704 25005 oppheves.*

Plandokumentene er justert i tråd med vedtaket fra 1.gangs behandlingen.

## Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 15.02.2019 til 29.03.2019.

### Uttalelser til offentlig ettersyn med rådmannens kommentarer

5 høringsuttalelser har kommet inn til offentlig ettersyn. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor.

#### 1. Vestfold fylkeskommune, datert 21.03.2019

Vestfold fylkeskommune vil minne om tidspunktet for ferdigstilling av matjordplanen, jfr. veileder til matjordplan som sier eksplisitt at ferdig utarbeidet matjordplan skal foreligge *før* kommunen sender reguleringsplanen til 1. gangs behandling.

Innenfor planområdet er det i 2017 gjennomført en arkeologisk registrering, jf. vedlagt rapport datert 20.04.2018. Gjennom undersøkelsen ble det registrert automatisk fredete kulturminner i form av to lokaliteter med kokegroper, med Askeladden-ID 237611 og 237612. Disse er fredet i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 4 første ledd pkt. a. Det har videre ligget to bosetningsområder fra steinalder innenfor planområdet. Disse har Askeladden-ID 22908 og 231112, og er fjernet gjennom utgravning i forbindelse med realisering av reguleringsplan for E18. Disse har derfor vernestatus *Automatisk fredet, fjernet*. I hht. kulturminneloven § 8 fjerde ledd skal det, i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner som blir berørt av planen. Vestfold fylkeskommune er rette myndighet til å avgjøre dispensasjonsspørsmålet i denne saken, i hht. Miljøverndepartementets delegasjonsvedtak av 24.3.2011. Utvidet og forlenget i brev fra Klima- og miljødepartementet av 1.4.2015 og videreført fra 1. 7. 2016. Kulturminnene som allerede er fjernet skal ikke behandles etter Lov om kulturminner. Vestfold fylkeskommune ser at ID 237611 og 237612 kan ikke bevares i kombinasjon med foreslått arealutnyttelse. Kulturminnene det her er snakk om er av vanlig forekommende type, og opptre i et begrenset antall. Den faglige verdien som finnes i dem vurderes å allerede være hentet ut ved registreringen gjennomført av Vestfold fylkeskommune i 2017. De finner etter en samlet vurdering at reguleringsplan for Nauen kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av kokegroplokalitetene med ID 237611 og 237612 før tiltak iht. planen realiseres. Kulturminnene er dermed tilfredsstillende merket som bestemmelsesområder i plankartet, tilknyttet relevant bestemmelse i § 9.1. De er ikke kjent med at tiltaket berører kulturminner fra nyere tid, dvs. fra etter 1536. Planen legger til rette for tiltak på Raet som er en landskapstopp. I tillegg til buffersoner anbefaler Vestfold fylkeskommune at man i reguleringsplanen sørge for at det etableres noen grønne belter inne i planområdet. Dette vil dempe tiltakets virkning i landskapet. Det kan eksempelvis etableres vegetasjonsbelter mot veien i næringsområdets nordre del, og som avgrensning på parkeringsplassen i øst. Vestfold fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

*Rådmannens kommentar: Rådmannen viser til at det er lagt til følgende tekst under reguleringsbestemmelse 4.1 (Bensinstasjon/vegserviceanlegg): Innenfor BV(bensinstasjon/vegserviceanlegg) skal det etableres vegetasjonsbelter/grønnstruktur med hensikt om å dempe tiltakets landskapsvirkning.*

#### 2. Statens Vegvesen datert 27.03.2019

Dagens vestre rundkjøring på Gullikrysset er foreslått bygd om til en 5-armet rundkjøring. Det har ikke vært dialog med veimyndighetene om denne løsningen før den ble lagt på offentlig ettersyn. I henhold til trafikkrapporten er veier og kryss dimensjonert for vogntog/semitrailer.

Ødegården næringsområde og pendlerparkeringsen har sin adkomst fra den nordligste av de to nye armene. Denne armen må være dimensjonert for MVT (modulvogntog) og ikke kun vogntog, likeså med adkomstene til pendlerparkeringsplassen.

Det er vanskelig å se ut i fra det materialet som er oversendt, om kryssene er dimensjonert for MVT. Planen må derfor endres hvis kryssene ikke er dimensjonert for MVT. Det samme gjelder for hele rundkjøringen da det er vanskelig ut i fra plankartet å se om den har riktig

geometrisk utforming.

Det er regulert GS-vei langs Åshaugveien og Gulliveien. Rapporten omtaler ikke behov for GS-vei langs fv. 308. Det er urimelig å knytte krav til veiserviceanlegget om etablering av GS-vei langs fv. 308, men Tønsberg kommune må vurdere dette i forbindelse med regulering av Ødegården næringsområde.

*Rådmannens kommentar: Planforslaget ble i forkant av sluttbehandling sendt til Statens Vegvesenet for gjennomgang. Det var tvil om den regulerte rundkjøringen var dimensjonert for MVT(modulvogntog). Dette er nå bekreftet. Vegvesenet har ikke ytterligere merknader til planforslaget.*

### 3. Fylkesmannen i Telemark og Vestfold datert 25.03.2019

I reguleringsplanforslaget er intensjonen om å legge til rette for salg av alternative drivstoff- og energiformer vist ved å belyse hensikten med planen i reguleringsplanbestemmelsenes § 1 Planens hensikt, da det gjennom plan- og bygningsloven ikke er mulig direkte å regulere salg av ulike energiformer.

I de foreslåtte reguleringsplanbestemmelsene er det i § 3.2 satt krav til innhold i utomhusplan. Med referanse til § 1 Planens hensikt anbefaler Fylkesmannen at det legges til et punkt i kravene til utomhusplanen. Den bør også vise hvordan areal for salg av fornybare energiformer sikres. Det er viktig at arealene ikke benyttes på en slik måte at etablering av anlegg for salg av fornybare energiformer blir vanskelig.

Rett nordøst for planområdet går E18 gjennom en miljøtunnel som også fungerer som en lokalt viktig viltkorridor. Under etablering av miljøtunnelen ble det lagt ned store pengebeløp i å sikre arealer for en beplantet viltkorridor over tunnelens søndre utløp og videre langs avkjørselen og veien inn mot Tønsberg. For at viltkorridoren fortsatt skal være funksjonell på vestsiden av E18, ber vi kommunen å vurdere å regulere inn grønnstruktur i planområdets nordre del, i stedet for «annen veggrunn – tekniske anlegg». Slik vil viltkorridoren bli sikret på en bedre måte.

Naturmangfoldloven forankrer viktige prinsipper for forvaltning av naturverdier, jf. § 7. Hensynet til naturmangfoldet skal veie tungt i vurderingen av hvilken løsning som skal velges.

Gulliveien benyttes som turvei mellom Barkåker og skogområdene vest for E18. I det foreslåtte reguleringsplankartet er det i nord avsatt arealer til fortau på sørsiden av Gulliveien og på nordøstsiden av veien videre mot Gulliåsen. De ber om at kommunen gjør en vurdering av om dette er en god løsning for myke trafikanter som benytter denne veien som turvei. Planforslaget kommer ikke i konflikt med andre interesser innenfor miljøavdelingens ansvarsområde.

*Rådmannens kommentar: Fylkesmannen i Vestfold og Telemark skriver i sin høringsuttalelse at det i bestemmelse § 3.2 bør legges til et nytt punkt under krav til utomhusplan om areal for salg av fornybare energiformer.*

*Det er ikke mulig ut fra plan- og bygningsloven å sikre denne bruk. Rådmannen viser til § 1 i reguleringsbestemmelsene hvor det står følgende: Formålet med planen er å legge til rette for stoppested med bensinstasjon, veiserviceanlegg og pendlerparkering ved E18.*

*Hensikten med planen er samtidig å legge til rette for bruk av alternative drivstoff- og energiformer, så som påfyllstasjon for biogass og ladestasjoner for elbil.*

*Vest for planområdet er det registrert et viktig bekkedrag (C – verdi). Området har vært registrert som del av en trekkvei for rådyr før etableringen av E-18. Det er laget en ny viltovergang over miljøtunnelen og langs jordet i retning næringsområdene på Barkåker. Rådmannen ser ikke at det er behov for å gjøre endringer i planforslaget for Nauen ift viltkorridor. Det er 3,5 km til nærmeste viltkorridor i nord, og 3 km mot sør.*

*Gulliveien er en lite trafikkert vei. Det er også regulert inn fotgjengerkryssing mellom gs-vei mot nord og gs-vei mot sør. Fartsreducerende tiltak slik som for eksempel opphøyet gangfelt kan vurderes som en framtidig løsning ved behov.*



#### 4. Kjell Vidar Røyne, datert 14.02.2019

Har ingen motsetninger mot dette tiltaket, så fremt det gjøres tiltak for å begrense trafikk sørover fra Gulli i Åshaugveien. De opplever stadig økende trafikk her, og føler til tider at de bor i en "midtrabatt" på E-18.

*Rådmannens kommentar: Innspillet er utenfor planområdet. Dette håndteres ikke i reguleringsplanen for Nauen.*

#### 5. Flykafeen AS, datert 29.03.2019

I September 2017 pusset de opp hele restauranten og endret konsept til noe som få andre har, som et grep før den nye service stasjonen kommer. Dette gjorde de slik at de er klare for å ta imot denne service stasjonen som kommer. Ombyggingen og all jobben de har lagt ned i dette i forkant og etterkant har resultert i en kjempe fin økning i omsetning. De ser at rundkjøringen ved E-18 vil bli bygget om. Der ser de at det kan bli brukt en lengere periode på ombygging. Det er denne veien 90 % av deres kunder kommer fra. De håper at det vil bli lagt til rette slik at det er en åpen innkjøring til oss under hele ombyggingsperioden.

Dere skriver:

##### § 10.2 Igangsettingstillatelse

- Kjøreveg (KV1-KV3) med tilhørende ombygging av rundkjøring/rampe og fortau.
- Ved utbygging av søndre del av område BV med adkomst kun via KV4 tillates etappevis omlegging av Åshaugveien.

De har opplevd flere ombygginger av vei, «E-18» slutten av 80 tallet, begynnelsen av 90 tallet, og på 2000 tallet. I 2000 stengte de veien fra Gulli, noe som holdt på å ta knekken på de, fordi gjestene ikke ville kjøre eller kunne den andre veien. I denne perioden sank omsetningen med 20 %. De ønsker ikke å bli satt i den situasjonen en gang til, spesielt når det kan løses på flere måter. Hadde dette skjedd igjen ville det vært katastrofalt. De ønsker ikke å bli satt i en situasjon hvor vi må permittere eller i verste fall si opp ansatte på grunn av denne ombyggingen.

Og hvis det verst tenkelige skulle skje, hvem er da ansvarlige for erstatning og dekker tapet av inntekt slik at de kan holde deres ansatte i jobb?

De har derfor noen punkter de ønsker at skal bli hensyntatt:

- Deres åpningstider er mellom 08.00 – 19.00. Så stengte veier bes om å ha utenfor åpningstider, for å redusere sannsynligheten for tap av inntekt, permittering og oppsigelser av ansatte.
- De ønsker å hele tiden være informert om eventuelle forandringer av kjøremønster.
- Ved eventuelt stenging av vei må det finnes en tap erstatning og ikke minst erstatning av tapte kunder.
- Sykkel og gangsti fra Nauen og syd over er ikke tegnet inn. Ligger ikke det inne?
- De må videre bli hensyntatt når det gjelder brøyting om vinteren, slik at service stasjonen/veikro ikke blir favorisert.
- I tillegg bør det ikke være noe forskjellbehandling på skiltene på E-18 og ny rundkjøring. Hvis Veikro/ service stasjon får navn på E-18 bør også Flykafeen få dette.

*Rådmannens kommentar: Kjøremønster og trafiksikkerhet under ombygging håndteres i anleggsplan. Det er lagt til en ny reguleringsbestemmelse § 3.9 Anleggsplan hvor det står følgende: Før det gis igangsettingstillatelse, skal det godkjennes en anleggsplan av bydrift for byggefasen som viser hvordan kjøremønster og trafiksikkerhet ivaretas for eksisterende virksomheter i nærområdet.*

*Flykafeen ligger utenfor planområdet og vinterdrift av vei er ikke relevant for dette planarbeidet. Skilting må løses gjennom dialog med Statens Vegvesen. Gang- og sykkelvei fra Nauen og videre sydover på Åshaugveien (og forbi Flykafeen) inngår ikke i planforslaget.*

## Rådmannens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1.gangsbehandling (se vedlegg).

### Trafikkløsning

Dagens vestre rundkjøring på Gullikrysset er foreslått bygd om til 5 armet rundkjøring. Ødegården næringsområde har som adkomst fra den nordligste av de to nye armene og denne må være dimensjonert for modulvogntog.

Planforslaget ble i forkant av sluttbehandling sendt til Statens Vegvesen for gjennomgang. Tilbakemeldingen fra Vegvesenet er at de ikke har ytterligere merknader til planforslaget. Det er bekreftet at rundkjøringen også er dimensjonert for MVT(modulvogntog).

I fylkesmannens høringsuttalelse står det at Gulliveien er mye brukt som turvei. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om fortausløsningen innenfor planområde er en god løsning for myke trafikanter.

Gulliveien er ikke en høyt trafikkert vei. Det er regulert inn fotgjengerkryssing mellom gs-vei mot nord og gs-vei mot sør. Når det gjelder plassering av fortau innenfor planområdet er det mange hensyn som skal ivaretas og ikke minst trafiksikkerhet. Det går gang- og sykkelvei fra byen til Barkåker, og den naturlige forbindelse går dermed via Gulliveien. Andre momenter er kontakten mellom dagens pendlerparkering og det planlagte bensinstasjonsområdet, og forbindelse inn til det fremtidige Ødegården næringsområde. Planforslaget ivaretar disse hensynene og krysningspunktene er lagt der det er mest hensiktsmessig.

Rådmannen vurderer at myke trafikanter er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget slik det foreligger. Dette med bakgrunn i regulert fotgjengerkryssing og at det er en lite trafikkert veistreking. Fartsreducerende tiltak slik som for eksempel opphøyet gangfelt kan vurderes som en framtidig løsning ved behov.

### Matjordplan

Planforslaget legger opp til omdisponering av ca. 6 daa dyrket mark. I vedtaket til 1.gangsbehandling stod det følgende: *Det skal utarbeides en plan for bruken av jordressursene i planområdet. Planen skal utarbeides i henhold til Vestfold Fylkeskommune sin »Veileder til matjordplan».*

Rådmannen viser til at det er utarbeidet en matjordplan til sluttbehandling.

Landbruksmyndighetene har gitt følgende tilbakemelding: *matjordplanen godkjennes.* Det er lagt til følgende tekst i reguleringsbestemmelse § 10.2 hvor det står: *Før kommunen kan gi igangsettingstillatelse må landbruksmyndighetene stadfeste at matjorden er behandlet i tråd med matjordplanen jf. § 3.8.*

### Landskapsvirkning

Vestfold fylkeskommune skriver i sin høringsuttalelse at tiltaket ligger på Raet som er en landskapstopp. I tillegg til buffersoner anbefaler de at man i reguleringsplanen sørger for at det etableres noen grønne belter inne i planområdet. Dette vil dempe tiltakets virkning i landskapet.

Rådmannen viser til at det er lagt til følgende tekst til planbestemmelse § 4.1

Bensinstasjon/vegserviceanlegg: *Innenfor BV(bensinstasjon/vegserviceanlegg) skal det etableres vegetasjonsbelter/grønnstruktur med hensikt om å dempe tiltakets landskapsvirkning.*

### Alternative drivstoff og energiformer

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark skriver i sitt innspill til offentlig ettersyn at det i reguleringsbestemmelse § 3.2 (Utomhusplan) bør legges til et punkt i krav til utomhusplan om areal for salg av fornybare energiformer.

Rådmannen vurderer at det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å regulere dette. I § 1 (planens hensikt) i planbestemmelsene står det følgende: *Formålet med planen er å legge til rette for stoppested med bensinstasjon, veiserviceanlegg og pendlerparkering ved E18. Hensikten med planen er samtidig å legge til rette for bruk av alternative drivstoff- og energiformer, så som påfyllstasjon for biogass og ladestasjoner for elbil.* Utover dette kan man ikke sikre denne bruk gjennom reguleringsbestemmelsene.

**Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for kommunens driftsbudsjett.

**Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering av Nauen, PlanID 20160139, vedtas med endringer etter offentlig ettersyn i samsvar med rådmannens innstilling.

**Videre behandling**

Etter 2. gangs behandling i UBA går planen til Bystyret for endelig vedtak/egengodkjenning.

**Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelser iht. rådmannens innstilling ligger som vedlegg til saken. Alle endringer ift. førstegangsbehandlingen er markert med gult. I tillegg er forslag til tilføyelser fremhevet med kursiv og slettet tekst med gjennomstreking.

**Tønsberg, 16.08.2019**

Geir Viksand  
rådmann

Anne B. Hekland  
virksomhetsleder