



Saksbehandler:
Kim Boisen, telefon: 33 34 86 18
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Nauen - PlanID 0704 20160139 - 1. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	25.01.2019	005/19

Rådmannens innstilling

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.

25.01.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Etter dette har utvalg for bygge- og arealsaker fattet følgende vedtak:

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.

Sammendrag:

Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av Morten Høie Olsen-Nauen forslag til detaljregulering av Nauen.

Planoppstart ble varslet 04.11.2016 og det kom inn 10 merknader til varslet.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av veiserviceanlegg, drivstoffstasjon og veikro. Dessuten skal det sikres mulighet for framtidig etablering av påfyllstasjon for alternative drivstofftyper som elektrisitet, hydrogen og biogass.

Planen legger til rette for ny veiløsning rundt avkjørsel til/fra E18 som sikrer kapasitet for utvikling av framtidig næringsområde på Ødegården.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankartforslag 08.01.2019

Forslag til reguleringsbestemmelser

EIERFORM 08.01.2019

Planbeskrivelse 08.10.2018

Illustrasjonsplan 08.10.18

Dokumenter i saksmappen:

08.10.2018 Temautredninger 2 av 2

08.10.2018 Temautredninger 1 av 2

08.10.2018 Planforslag 08.10.2018

24.04.2018 Detaljregulering av Nauen - PlanID 0704 20160139 - ferdigstilt arkeologisk registreringsrapport

Innledning/bakgrunn:

Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av Morten Høie Olsen-Nauen forslag til detaljregulering av Nauen, PlanID 0704 20160139.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av veiserviceanlegg, drivstoffstasjon og veikro. Dessuten skal det sikres mulighet for framtidig etablering av påfyllstasjon for alternative drivstofftyper som elektrisitet, hydrogen og biogass.

Planoppstart ble varslet 04.11.2016.

Komplett planforslag ble mottatt 19.10.2018.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid

Plan- og bygningslovens § 12-10 Behandling av reguleringsplanforslag

Plan- og bygningslovens § 12-11 Behandling av private reguleringsplanforslag

PlanstatusForholdet til kommuneplan

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig næringsområde, og i de utfyllende bestemmelser er næringsformålet nærmere spesifisert som bensinstasjon, parkering og holdeplass. Det utdypes dessuten at framtidig bensinstasjon skal kunne levere alternativt drivstoff (eksempelvis elektrisitet, hydrogen, gass), og at deler av området kan avsettes til parkering/oppstillingsplass for busser. Samtidig skal forhistoriske aktivitets- og bosettingsspor skal kartlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Gjeldende regulering

Deler av planområdet omfattes av reguleringsplanen for E18 Kopstad – Gulli, PlanID 0704 25005 (05.09.04), parsell Re grense til Gulli (kartblad 4).

I tillegg sammenfaller deler av planområdet med restriksjonsområde som angitt i reguleringsplan for for Jarlsberg flyplass, PlanID 0704 21007.

Annen pågående regulering

Planområdet deler adkomst med næringsområde på Ødegården, hvor det er varslet oppstart av planarbeid. Dette næringsområde vurderes i tillegg utvidet ifm. revisjon av kommuneplanen.

Den aktuelle planen skal ivareta adkomst med tilstrekkelig kapasitet for full utnyttelse av hele næringsområdet Ødegården.

Faktagrunnlag

Områdebeskrivelse

Planområdet ligger rett ved E18 vest for Barkåker. En del av planområdet benyttes til pendlerparkering men er ellers ubebygd.



Planområdets beliggenhet, umiddelbart nordvest for avkjøringen fra E18 ved Gulli/Nauen.

Særlige utfordringer

Et hovedmoment i planarbeidet er å tilrettelegge for felles adkomst med framtidig næringsområde i Ødegården, umiddelbart nordvest for planområdet. Løsningen skal ivareta koblingen til E18 og løsningen er derfor utarbeidet i dialog med Statens vegvesen for å sikre tilstrekkelig kapasitet.

Eiendomsforhold

Følgende eiendommer reguleres i planforslaget:

Gbnr.	Adresse/område	Hjemmelshaver
8/1	Annen veggrunn mot nord	Beate Semb

11/1	Byggeområde jfr. Kommuneplanen	Morten Høie Olsen-Nauen
12/10 16/30	Annen veggrunnmot sør Del av Åshaugveien	Statens vegvesen Tønsberg kommune
9018/3	E18/parkering	Statens vegvesen

Merknader til varsel om planoppstart (referert og kommentert av forslagsstiller):

Det kom inn 10 merknader til varsel om planoppstart.

Alle merknader oppsummeres her, med forslagsstillers kommentarer.

Vestfold fylkeskommune (07.11.16)

Jfr. de utfyllende bestemmelsene punkt 1.8.2 er tillat formål bensinstasjon, parkering og holdeplass. Veikro og annen næringsvirksomhet kan falle utenfor underformålene.

Forslagsstiller bør gå i dialog med kommunen, og også vurdere om bruk utenfor kommuneplanens arealdel kan utløse krav til konsekvensutredning.

Kravet i de utfyllende bestemmelsene punkt 1.8.2 om at en bensinstasjon skal kunne levere alternativt drivstoff må følges opp. Området ligger sentralt i Vestfold og vil kunne være et viktig bidrag til å nå målene om å øke bruken av fornybar energi til biler, busser og godstransport. Det vises til regional plan for klima og energi (strategi nr. 3).

Det er høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner av høy kulturhistorisk verdi, og planen utløser undersøkelsesplikt jfr. kulturminnelovens § 9. For at undersøkelsesplikten skal kunne oppfylles må det foretas en arkeologisk registrering. (De delene av uttalelsen som omfatter nyere tids kulturminner og automatisk fredete kulturminner er referert i planbeskrivelsens kapittel 5.3.1 og 5.3.2.)

Forslagsstillers kommentar:

Det legges til grunn at veikro o.l. er i tråd med føringene i kommuneplanen. Området ved Nauen kan sammenlignes med øvrige stoppesteder langs E18 i Vestfold. I reguleringsplanen for vegserviceanlegget på Grelland i Holmestrand, er det for eksempel regulert til byggeområde for kafeteria, restaurant og vegserviceområder m.v.

Jfr. Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold kan det i bestemmelser ikke fastsettes nærmere regler om hvilke typer forretning som er tillatt, utover plasskrevende varer og andre detaljvarer/dagligvarer. Det antas derfor at et krav om salg av alternativt drivstoff ikke kan fastsettes i planen.

Skagerak Naturgass jobber med etablering av stasjoner for fylling av natur- og biogass i Vestfold. Nauen er ett av tre steder som vurderes som aktuelle. Tiltakshaver har også vært i dialog med aktører som ønsker å etablere anlegg for hurtigladere. Arkeologiske undersøkelser ble gjennomført høsten 2017.

Skagerak Energi (15.11.16)

Skagerak Energi skal sikre at alle nettselskapets foreleggingspliktige elanlegg innenfor planområdet blir vist i planen. Foreleggingspliktige elanlegg er definert som 11/22 kV høyspenningskabel, høyspenningsluftlinje og nettstasjon. Konsekvenser for eventuell flytting, forventet strømforbruk og kapasitet frem til planområdet må avklares. Dersom foreleggingspliktige elanlegg ikke er med i planen må det søkes dispensasjon eller endring av plan. Uttalelsen er vedlagte kartskisse over eksisterende anlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Høyspentkabelen ligger langs vestsiden av Åshaugveien. Det antas at denne må

legges om på deler av strekningen. Det ligger en trafo helt nord på pendlerparkeringen (ikke vist på plankartet). Det er tatt inn en bestemmelse om at det innenfor planens kan etableres nettstasjon. Det vil dermed ikke være nødvendig med planendring eller dispensasjon. Nærmere dialog med Skagerak Energi vil skje i forbindelse med offentlig ettersyn, eventuelt i forbindelse med rammesøknad (jfr. reguleringsbestemmelsene).

Håkon Bingen (17.11.16)

Bor i Åshaugveien 97. Positiv til ny bensinstasjon på Gulli D48 Nauen. Ønsker fartsreducerende tiltak i Åshaugveien. Etter åpning av E18 med bomfinansiering og utbygging for Smiths venner (flyplassen) har det vært en ekstrem økning av biltrafikk. Tror dette vil forverre seg om det ikke gjøres tiltak i Åshaugveien hvor det er mange skolebarn. På Sem er det blitt miljøgate for å skjermes skolebarna mot trafikken.

Forslagsstillers kommentar:

Det antas at en utbygging ikke vil gi en vesentlig økning av trafikken sørover i Åshaugveien, og planforslaget omfatter ikke forslag til tiltak på denne strekningen. Aktuelle forebyggende tiltak kan være flere humper i tillegg til å trekke 30 km/t-skiltingen helt opp mot Nauen - krysset. På grunn av eksisterende næringsvirksomhet antas det at det ikke er aktuelt å skilte forbud mot gjennomkjøring. Planforslaget omfatter gang- og sykkelvei innenfor planområdet.

Nina Hansen (18.11.16)

Bor i Åshaugveien 101. Stiller seg positiv til utbyggingsplanen. Ønsker fartsregulerende tiltak i Åshaugveien. Trafikken har økt kraftig siden det ble bompenger på E18 og det nye konferansesenteret ved Jarlsberg Flyplass ble tatt i bruk. Fartsgrensene blir ofte ignorert, noe som gir økt støy. Skolebarn og myke trafikanter fortjener å kunne bevege seg trygt.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar til uttalelse fra Håkon Bingen (17.11.16).

Tønsberg kommune EUT (23.11.16)

Kommunen er grunneier innenfor planområdet (gbnr. 16/30). Eiendommen er vist med formålet veigrunn, næring og LNF. Kommunens grunneierinteresser må ivaretas i planprosessen. Spørsmål kan rettes til virksomheten Eiendomsutvikling (EUT).

Forslagsstillers kommentar:

Kommunens eiendom (gbnr. 16/30) omfatter i hovedsak selve Åshaugveien med tilhørende sideareal. I gjeldende reguleringsplan for E18 er denne vist med veiformål. Den største delen av sidearealet ligger på vestsiden av Åshaugveien, hvor det i henhold til kommuneplanen er vist planlagt gang- og sykkelvei. Jfr. behandlingen av kommuneplanen er det gbnr. 11/1 som er avsatt som næringsområde. Eventuelle mindre deler av gbnr. 16/30 som inngår i dette arealet skyldes at kommuneplanen ikke er tegnet i denne målestokken.

Vestfold fylkeskommune (25.11.16)

Supplement til uttalelse datert 07.11.16. Områdene vest og nord for planområdet er i dag viktige oppholds- og leveområder for vilt, og har en viktig funksjon i forbindelse med viltets trekk over E18. For å bevare viltkorridoren, må hensynet til vilt utredes og beskrives i det videre arbeidet med planen. Det bes om at det legges inn en buffer i form av en vegetasjonsskjerm mot dyrka mark vest i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende viltkorridor jfr. kommunens temakart går nord for planområdet og over kulverten til E18. Registrert trekkvei for rådyr som fremgår av enkelte kart er ikke lenger i bruk, da dette gjaldt situasjonen før bygging av ny E18. Jfr. planen for E18 er det regulert inn et 20 meter bredt belte for viltkorridor og beplantning på nordsiden av Åshaugveien. Planforslaget viser en buffer (vegetasjonsskjerm) mot dyrka mark vest i planområdet.

Beate Semb (28.11.16)

Bor i Åshaugveien 200 (gbnr. 8/1). Bensinstasjonen vil bli svært synlig fra eiendommen. Ønsker at det legges inn en form for støyreducerende tiltak (for eksempel jordvoll) langs grensen mot eiendommen. Ønsker å vurdere dette sammen med utbygger. Adkomsten må skje via samme adkomstvei som i dag ut til E18. Pga økt trafikk må det vurderes tiltak som gjør bensinstasjonsområdet trygt for myke trafikanter og da særlig barn.

Forslagsstillers kommentar:

Bensinstasjonen var tidligere foreslått lagt på dagens pendlerparkering. Dette er ikke lenger aktuelt og veiserviceanlegget foreslås lagt på vestsiden av Åshaugveien. Pendlerparkeringen opprettholdes dermed som i dag. Det er regulert inn gang- og sykkelvei gjennom planområdet med kryssing av Åshaugveien. Konklusjonen i støyutredningen er at økningen i støy for den aktuelle boligen ikke vil være merkbar.

Flykafeen AS (01.12.16)

Uttalelsen er undertegnet av Raymond Høie, som er eier og daglig leder av Flykafeen Gjestegård. Det fremgår av varselet at det ikke stilles krav til konsekvensutredning. Det er ikke opplyst om tiltaket ble konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanen, da området ble endret fra LNF til næringsformål.

Planområdet omfatter noe dyrket mark. I kommunens utfyllende bestemmelser og retningslinjer, fremgår det at dyrket mark i størst mulig grad skal forbeholdes matproduksjon. På tidligere reguleringsplan var et annet område i nærheten vist som bensinstasjon og/eller parkeringsplass. Det er også flere eksisterende næringsseiemdommer i området, som kunne vært benyttet til formålet, uten inngrep i dyrket mark og LNF. Det bes opplyst hvilke vurderinger som er gjort i denne forbindelse, og konsekvensutredningen bes oversendt.

Den aktuelle avkjøringen og rampen fra E18 er definert som fylkesvei og omfattes derfor av kravet om at det skal være en byggegrens på 50 meter fra veien. Bestemmelsen er et vernetiltak og unntak vil både kunne ha sikkerhetsaspekter og medføre problemer med trafikkavviklingen. Det fremgår ikke av varselet eller de offentlige tilgjengelige tegningene, hvorvidt denne byggegrensen vil bli overholdt. Kommunen anmodes sterkt om å sette krav om overholdelse av alle vedtatte byggegrens.

Etablering av parkeringsplass/bensinstasjon vil gi en dårlig utnyttelse av dagens infrastruktur. Det finnes blant annet 4 stk. ladestasjoner på Flykafeen, og det er gode muligheter for utvidelse. Undertegnede har vurdert å leie ut arealer til bensinstasjon. Et slik tiltak ville ikke krevd en stor omregulering, og griper ikke inn i eksisterende reguleringsplaner, områder med dyrket mark eller avvik fra byggegrensene fra fylkesveien.

Kommunen bes også om å ta hensyn til at Åshaugveien er knyttet sammen med gang- og sykkelveien som i dag går fra Sem til innkjøringen til Jarlsberg Flyplass. Et næringsområde av den dimensjonen som planlegges, vil medføre økt trafikk og dermed skape flere

faremomenter. Dette bes hensyntatt ved den videre behandlingen av saken.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble utarbeidet en konsekvensutredning i forbindelse med kommuneplanrevisjonen. Denne er oversendt Flykafeen. Planforslaget forholder seg til byggegrensene på 50 meter. Innenfor planområdet er det foreslått en omlegging av veisystemet med etablering av gang- og sykkelvei osv.

Statens vegvesen (01.12.16)

Varslet etablering av formål går ut over kommuneplanens bestemmelser. Området er avsatt til formål som retter seg mot veifarene på E18. Veikro og næringsvirksomhet vil innebære flere arbeidsplasser samt et serveringstilbud, som også retter seg mot den øvrige befolkningen i og rundt Tønsberg by. Dette innebærer at det må ses på løsninger for myke trafikanter, hvis utbygger ønsker å gå videre med disse formålene som ikke er avklart i kommuneplanen. Trafikale konsekvenser må utredes.

Vegvesenet har i dag en parkeringsplass på området nærmest E18. I dialog med utbygger har vegvesenet signalisert mulighet for et makeskifte, da den mest naturlige plassering av bensinstasjonen er på arealet nærmest E18. I forbindelse med et makeskifte vil vegvesenet sette vilkår om at parkeringsanlegget skal reetableres i tilsvarende standard som det er i dag, samt at den må være ferdig etablert før bensinstasjonsområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Nauen kan sammenlignes med andre stoppesteder langs E18. Ved Grelland er det regulert til kafeteria, restaurant og vegserviceområde. På Ringdalskogen er det regulert til næringsbebyggelse, kontor, bevertning, industri, lager og bensinstasjon/veiserviceanlegg. Det legges til grunn at foreslått etablering er i tråd med kommuneplanen.

Det er ikke regulert inn areal for annen næringsvirksomhet slik det ble varselet. Det har vært avholdt flere møter med SVV. SVV har endret standpunkt og ønsker ikke lenger etablering av bensinstasjon på dagens pendlerparkering. Det skyldes blant annet byggegrense (50 meter) mot E18. Makeskifte er dermed ikke lenger aktuelt. Trase for eksisterende og fremtidig gang- og sykkelvei er vist på kommuneplanen. Traseen går i retning Barkåker på Gulliveien, og så syddover langs Undrumsveien og Jarlsberglinna til Tønsberg.

Når det gjelder hva som omfattes av 50 meters byggegrense er dette nærmere omtalt i e – post fra SVV den 01.03.18. Der fremkommer det at asfaltflater kan aksepteres, men at bygninger og andre faste installasjoner som tilhører bensinstasjonen skal på utsiden.

Fylkesmannen i Vestfold (02.12.16)

Det vises til St. Meld 21 (2011 – 2012) Norsk klimapolitikk, St. meld. 13 (2014 – 2015) og den internasjonale klimaavtalen (Parisavtalen). Kommunen har i henhold til Pbl. en tydelig rolle i klimaarbeidet og må ta initiativ og gjennomføre lokale tiltak.

I konsekvensutredningen til kommuneplanen heter det: "Innspillet kommer på bakgrunn av at kommunen trenger et område for påfylling av biogass, dette ser man for seg kan kombineres med en moderne bensinstasjon. Flere lokaliteter er vurdert, og denne anses som best ift. beliggenhet og konsekvenser for miljø og samfunn."

Fylkesmannen legger til grunn at bensinstasjonen også skal benyttes til fylling av biogass. Arealet ble avsatt i arealdelen for å gi mulighet for oppstillingsplass for busser med nattpfylling 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.

Denne saken har en direkte forankring til den vedtatte regionale planen for klima og energi, jfr. planens kapittel 6.2 Innsatsområde 2: redusere utslipp fra vegtrafikk; «Strategi 3: Øke bruk av fornybar energi til biler, busser og godstransport. Det er viktig å forsere bruk av nullutslippskjøretøy (el, biogass, hydrogen) siden utskiftingen av kjøretøy tar 15 – 20 år. En flaskehals i verdikjeden fra produksjon av fornybar energi til bruk av energivennlige biler, er tilgjengeligheten til fyll- og ladestasjoner. I Vestfold er omfanget og lokaliseringen av slike energistasjoner for privatbiler og tunge kjøretøy en viktig utfordring. Bilistene i Vestfold må få en tilfredsstillende tilgjengelighet til energistasjoner i alle deler av fylket.»

Det vises videre til Handlingsprogrammet for 2016, hvor det ble definert et tiltak om å lage en plan for lokalisering av energistasjoner i Vestfold (tiltak 2.2). Planarbeidet bør ha fokus på en fremtidsrettet energistasjon.

I KU for kommuneplanen heter det: «Landbruk - Ca. 6 daa dyrket mark, inneklemt. Liten konsekvens i forhold til samfunnsnytt. Grenser ut mot jorde i nord/vest. Viktig at det beholdes en buffer mot jordet». Vi forutsetter at det avsettes en slik buffer mot landbruksarealene for å redusere faren for konflikt, jfr. kommuneplanens bestemmelser 1.10.

Fylkesmannen minner om at det er en viltovergang nordøst for planområdet over E18. Kommunen anmodes om å se planene for Nauen og Ødegården i sammenheng, slik at en funksjonell passasje mot viltkorridoren sikres. Vi viser til at viltkorridoren i kommuneplanens arealdel er avmerket med hensynssone med en tilhørende retningslinje 3.2.1 a.

Forslagsstillers kommentar:

Det antas at energityper som skal selges på området ikke kan styres gjennom en reguleringsplan. Planen legger til rette for at det kan etableres en stasjon for fylling av biogass og stasjon for hurtiglading. Det er avsatt buffersone mot LNF – område i vest. Avsatt viltkorridor på kommuneplanen blir ikke direkte berørt av tiltaket.

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen som beskriver planforslaget i detalj og beskriver planlagte tiltak og virkninger av planforslaget ligger vedlagt saken. Nedenstående er et sammendrag av enkelte forhold og tema som rådmannen vurderer har særlig betydning for saken.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av anlegg for påfyll av drivstoff for personbiler, tungtransport og buss, samtidig som eksisterende pendlerparkering opprettholdes. Det åpnes for mulighet for tilknyttet vegserviceanlegg/tankstasjon og veikro.

Strømkapasitet for ladestasjonsanlegg

Skagerak Nett AS har opplyst at det for området Ringdalsskogen i Larvik (hvor Circle K, Burgerking, Tesla og Grønn kontakt er etablert) har et beregnet effektuttak på ca. 500 – 550 kW. Slik nettet ser ut i dag er det kapasitet til inntil 2,5 MW (2500 kW) i høyspentnettet

frem til området på Nauen. På vestsiden av selve bensinstasjon og på et lavere nivå er det vist et mulig område hvor det kan etableres stasjon for gasspåfylling for større kjøretøy.

Byggehøyde og utnyttelse

Åshaugveien ligger på ca. kote 44. Det terrasserte området ligger lavere på ca. kote 40 – 42. Vedlagte snitt viser byggehøyde kote 48 på overbygget til pumpene. Veikroa er vist med byggehøyde kote 49, bla. for å sikre en viss eksponering mot E18 som vil være ønskelig for driften av en slik funksjon.



Tverrsnitt av bebyggelse som vist på illustrasjonsplanen med opp til 10 m byggehøyde som foreslått i bestemmelsene.

Endelig plassering av de ulike funksjonene innenfor området er ikke bestemt, og nivå for foreslått terrassering vil kunne bli justert som følge av detaljprosjektering. I bestemmelsene er det satt en maks. byggehøyde på 10 meter over planert terreng.

Avsatt byggeområde for bensinstasjon og vegserviceanlegg er på ca. 22. daa. Pga. grunnforholdene og behov for terrassering og tilhørende skråningen, kan kun deler av området utnyttes til bebyggelse med tilhørende uteområder. Utnyttelsesgraden vil dermed bli lav. Utnyttelsesgraden vil være styrt av de funksjonene som skal inn på området. Det foreslås at maks. bebygd areal settes til 20 % BYA. Jfr. forslag til reguleringsbestemmelser skal parkering m.v. ikke medregnes i grad av utnytting.

Landskap

Landskap/terreng og jordbrukets kulturlandskap ble vurdert ved kommuneplanrevisjonen. Av konsekvensutredningen fremgår det at vegetasjonsskjermen bør ivaretas, og at det er viktig at det beholdes en buffer mot jordet. Det fremgår videre at arealet er registrert som verdifullt åsparti, men at arealet ligger tett innpå avkjøringen til E18, og at arealet neppe kan betegnes som verdifullt åsparti liggende mellom rundkjøringen, parkering og næringsbygg. Det konkluderes med at en omdisponering av området ikke vil få konsekvenser.

Siden E18 skjærer gjennom raet på denne strekningen vil den planlagte bebyggelsen bli lite synlig fra E18. Dette forsterkes ved at byggeområdet skråner ned vestover og vekk fra E18. Annonsering av området på lengre hold må i hovedsak skje ved skilt/master. Vedlagte 3D illustrasjoner dokumenterer at en utbygging av området ikke vil få vesentlige konsekvenser for landskapet.



Eksempel på landsskapsvirkningen sett fra E18/sør.

Overvann

Vurdering av forurensning fra overvann inngår i Kommunalteknisk plan utarbeidet av Asplan Viak AS (21.08.17). Det omtales to former for forurensninger som kan spres med overvann:

1. Kontinuerlig avrenning fra trafikkert område.
2. Akutt forurensning fra uhell, ulykker og brann.

For olje, partikler og tungmetaller vil infiltrasjon gi god renseseffekt. Det samme vil sedimentasjon i fordrøyningsmagasinene, som i praksis utgjør et sandfangsvolum som kommer i tillegg til sandfangssluk. Akutt forurensning fra uhell, ulykker og brann vil følge overvannssystemet og ende opp i fordrøyningsmagasin. Utløpet på magasinet bør derfor kunne stenges av, slik at man har mulighet til å stoppe spredning av akutt forurensning.

Mekanismene som er nødvendige for å begrense avrenning fra området, vil kunne gi god sikkerhet mot spredning av forurensning med overvannet.

Kulturminner

Arkeologiske registreringer for Nauen ble utført av Vestfold fylkeskommune i oktober 2017 (rapport datert 20.04.18). To automatisk fredede kulturminner ble avdekket, i tillegg til to som var kjent fra før. Alle fire er utgravd og/eller fjernet. Lokalitetene er gitt nødvendig markering i plankartet og nødvendige føringer innarbeidet i bestemmelsene.



Kulturminner registrert i og nær planområdet.

Støy

Støy fra veitrafikk er utredet av Akustikk – konsult AS (02.10.17). I analysen er Ødegården næringsområde og veiserviceanlegget på Nauen sett i sammenheng.

Det vises til TEK, NS 8175 og T1442. Disse stiller krav til støy på utendørs oppholdsareal til boliger, som gjelder for nye veier eller større endringer av veier. Lydnivå dag – kveld – natt (Lden) skal ikke overstige 55 dB fra veitrafikk (gul sone) på uteoppholdsareal. Endring innenfor +/- 1 dB anses som lite merkbar. Endring innenfor +/- 3 dB anses som vesentlig.

Det er beregnet støy etter Nordisk beregningsmetode for veitrafikk med programmet NoMeS. Det er gjort beregninger for utbygging av Ødegården næringsområdet (uten bensinstasjon), og med samlet utbygging inkludert veiservice/bensinstasjon.

Det konkluderes med at boligene øst for E18 får 0,1 dBA økt støynivå pga. utbyggingen, og at boliger nord for vegservice/bensinstasjon (Gulli gård) får ca. 0,3 dBA økt støynivå pga. utbyggingen. Økningen vurderes som lite merkbar.

Det konkluderes i rapporten med at tiltak ved Gulli Gård ut fra utbygging av vegservice/bensinstasjon ikke vil være nødvendig, men at dette bør være en del av vurderingen av støy på utendørs oppholdsareal ved utbyggingen av Ødegården næringsområde.

Geotekniske forhold og områdestabilitet

De geotekniske undersøkelsene indikerer et fastere topplag bestående av antatt sand, moreneleire og tørrskorpeleire, med mektighet fra ca. 2 - 6 m over antatt bløt til middels fast sandig, siltig leire (moreneleire). Under topplaget er boremotstanden stedvis konstant/dels avtagende i et ca. 5 m til 25 - 30 m tykt lag. Dette indikerer sensitive sprøbruddmasser (kvikkleire). Videre er det økende boremotstand i dybden i antatt moreneleire.

Stabilitetsberegninger viser at stabilitetsforholdene innenfor planområdet er følsomme for terrenginngrep og eventuelle laster. Når mer detaljerte planer for plassering og laster fra 23 bygg/veiarealer etc. foreligger, må stabilitetsforholdene detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig. Utforming av terreng og bygningsplassering må sees i sammenheng.

Det er påvist en kvikkleirefaresone med faregrad «lav». Denne faresone er avsatt i plankartet.

Restriksjonsområde flyplass

Restriksjonsområde flyplass Jarlsberg flyplass ligger ca. 1 km sør for Gullikrysset. Flyplassen har en rullebane på 800 meter med asfaltdekke. Deler av planområdet omfattes av reguleringsplanen for Jarlsberg flyplass (07.1.94), og restriksjonsområde for hinderfri inn- og utflyging (45 meter over rullebanenivå). Jfr. reguleringsbestemmelsene § 8 må det i området ikke oppføres bebyggelse, anlegg eller vegetasjon eller annen innretning som kommer i konflikt med restriksjonene for hinderfri ut- og innflyging som angitt på planen. Av hensyn til radarreflekser må taktekkingsmaterialet godkjennes av Luftfartsverket.

Av uttalelse fra Avinor (23.08.18) fremgår det at flyplassen ikke er eid av Avinor og flyplassen dermed er Avinor uvedkommende. Det anbefales at det gjøres en henvendelse til Jarlsberg Luftsportsenter AS og eier Thor Solberg Aviation AS. Varsling til Thor Solberg Aviation AS vil bli ivaretatt i forbindelse med offentlig ettersyn. Det aktuelle restriksjonsområdet ligger på vertikalnivå 3, og det legges dermed til grunn at dette videreføres. For øvrig er dette forholdet ikke omtalt i reguleringsplanen for E18.

Rådmannens vurderinger

Forslag til plan er utarbeidet i tråd med kommuneplanens bestemmelser om. Tema som ROS, grunnforhold, estetikk og tilpasning er utredet og ivaretatt i bestemmelsene. Planen er i tråd med kommunens klima- og energimål.

Rådmannen vil i tillegg kommentere følgende punkter.

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 arealet 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 overskydende 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)

Planbeskrivelsen fastslår at temaet er utredet av Faun Naturforvaltning AS (29.11.16). Kunnskapsstatus er supplert med feltbefaring og det er gjort en vurdering etter § 7 i 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 PI. 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 nattpfylling 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.

I tillegg legger planen til rette for ny veiadkomst med kapasitet til en framtidig næringsutvikling i Ødegården.

Planforslaget har således positive konsekvenser for næringsutviklingen.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Planforslaget legger til rette for etablering av et framtidig knutepunkt for miljøvennlige drivstoffformer, såsom ladeplasser for elbiler og tankeanlegg for biogassdrevne busser.

Planforslaget er i tråd med kommunens klima- og miljøplan og har samlet sett positive miljøkonsekvenser.

Konsekvenser for folkehelse:

Planforslaget har indirekte en positiv virkning for folkehelse i kraft av å gi mulighet for økt bruk av miljøvenlig energiformer.

Konsekvenser for barn og unge:

Det er ikke registrert at barn og unge bruker arealet innenfor planområdet. Barn og unges interesser vil i hovedsak være knyttet til trafiksikkerhet (se egen vurdering).

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn på vilkår som angitt i innstillingen.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for Tønsberg kommunes drift.

Alternative løsninger

Det er ikke vurdert alternative løsninger.

Videre behandling

Ved positiv behandling i UBA legges planforslaget ut til offentlig ettersyn i 6 uker før den fremmes for UBA til 2.gangsbehandling med påfølgende egengodkjenning i Bystyret

Behandlingsgebyr

Gebyret fastsettes etter gebyrregulativ for kommunens arbeid med saksbehandling av plansaker, datert den 01.01.2018 siden planforslaget ble levert i 2018. Gebyret er summen av følgende punkter

- 2A. Gebyr etter planområdetss størrelse (ca. 45 daa): kr 255 250,- (Varenr 1810)
2B. Gebyr etter bebyggelsens areal, (ca 12.000 m2 BRA): kr 164 090,-
(Varenr 1815)

Totalt gebyr kr 419 340,-

Faktura sendes til: Morten Høie Olsen-Nauen, Åshaugveien 170, 3157 Barkåker.

Reguleringsbestemmelser

Forslagsstillers forslag til reguleringsbestemmelser ligger som eget vedlegg til saken.

Tønsberg, 11.01.2019

Geir Viksand
rådmann

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder